
TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.141/2015 r.g.espr.

BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE S.C.P.A.

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr. Luca MERCURI

RELAZIONE

Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 7

Tecnico incaricato: Arch. Rosa Procopio
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969

P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

INDICE

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	8
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	10
1.1 Confini.	pag.	13
1.2 Descrizione del bene.	pag.	14
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	34
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	34
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	35
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	43
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	43
7. Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare		

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.	pag. 44
8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 45
9. Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 45
9.a Conformità catastale.	pag. 53
10 Risposta 10° quesito: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 55
11. Risposta 11° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 55
12. Conclusioni.	pag. 58

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale. - Elaborato planimetrico.
- Allegato C	- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Visura ai Registri Immobiliari. - Pignoramento. - Trascrizione Pignoramento.
- Allegato D	- Rilievo fotografico. - Stato di fatto.
- Allegato E	- Attestazione Vincoli Comune di Satriano. - Atti Autorizzativi. - OMI.

PREMESSA.

Con provvedimento del 18 maggio 2023 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. MERCURI Luca disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.141/2015 r.g.espr. promossa da BANCA DELLE PROVINCE CALABRE Società Cooperativa per Azioni, rappresentata e difesa dall'Avvocato FAMULARO Bruno, contro ██████████ rappresentata e difesa dall'Avvocato MERCURIO Giuseppe, per la valutazione del compendio pignorato.

La sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*

- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 10) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è

occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell’udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell’udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, ha iniziato le operazioni peritali in data 19 maggio 2023 ed effettuato sopralluogo presso il compendio pignorato nella data del 9 giugno 2023 ed ha svolto l’attività di controllo del fascicolo telematico; inoltre, è stata richiesta documentazione presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, ecc.).

In data 3 luglio 2023 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) come disposto nell’ordinanza dal Sig. Giudice.

Si rappresenta che il Comune di Satriano ha concluso la consegna dei documenti richiesti in data 30/01/2024, in seguito ad accesso atti con lettera a mezzo pec e recandomi in più occasioni presso l’Ufficio Tecnico (come da verbale accesso agli atti allegato).

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell’ordinanza dal Sig. Giudice.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti é presente il certificato ipotecario speciale protocollo n. CZ 65144 del 08/40/2015, riferito agli immobili oggetto di pignoramento.

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 10/08/2015, repertorio n. 5536/2015, risulta trascritta in data 14/09/2015 ai nn. R.G. 10565 e R.P. 8517, ed è riferita agli immobili oggetto di pignoramento identificati al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, particella 93, subalterni 16, 17, 18, 20, 21, 25, 28 e 29.

In atti risulta parziale estinzione con riferimento ai beni identificati al foglio 2, particella 93, subalterni 20, 21 e 25 e pertanto non oggetto della presente relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo aver esaminato il fascicolo di causa, estratte le planimetrie catastali ed esaminata la copiosa documentazione inerenti i vari frazionamenti catastali effettuati sugli immobili, è stato effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di procedura.

In data 9 giugno 2023, come stabilito e comunicato alle parti con lettera pec del 5 giugno 2023, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse siti in Comune di Satriano, Via Russomanno.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono porzione di un immobile di maggiori dimensioni. Nello specifico, i beni di interesse sono le unità poste al piano seminterrato identificate con i subalterni 32, 55 e 60, le unità al piano terra identificate con i subalterni 49 e 50 e le unità poste al piano primo identificate con i subalterni 37 e 38.

Piano Seminterrato. Le unità immobiliari sono costituite dal locale commerciale sub 32, adibito a ufficio vendita auto, dal locale ad uso deposito identificato con il sub 55 e dal locale ad uso laboratorio sub 60 destinato ad officina meccanica.

Piano Terra. Le unità immobiliari poste a tale piano sono adibite ad uso residenziale e identificate

con i subalterni 49 e 50.

Piano Primo. Anche le unità immobiliari poste a tale piano sono adibite ad uso residenziale e identificate con i subalterni 37 e 38.

Alla data del sopralluogo la scrivente esperiva accesso agli immobili alla presenza del C.T.

 padre della debitrice, il quale si rendeva disponibile ad assecondare la scrivente C.T.U. nell'esperire l'immediato rilievo all'interno dei beni oggetto di pignoramento.

Nel corso del predetto sopralluogo la sottoscritta ha svolto rilievi metrici ed ha eseguito rilievi fotografici atti ad illustrare visivamente lo stato dei luoghi, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli. Nello specifico, le sopraddette attività hanno riguardato il piano seminterrato, il piano terra ed il piano primo.

Alle ore 13.39 venivano sospese le attività e redatto relativo verbale di sopralluogo.

Tutto quanto sopra, sono state avviate tutte le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale.

Beni siti in Comune di Satriano.

1. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI.

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso negozio e adibita ad attività di vendita posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 32 - ex sub 29 oggetto di pignoramento).
- B. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso deposito e adibita a deposito/esposizione posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 55 - ex sub 28 oggetto di pignoramento).
- C. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso laboratorio adibita ad officina meccanica posta al piano seminterrato di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 60 - ex sub 28 oggetto di pignoramento).
- D. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 49 – porzione ex subalterno 36, ex subalterni 16, 17 e 18 oggetto di pignoramento).
- E. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 50 – porzione ex subalterno 36, ex subalterni 16, 17 e 18 oggetto di pignoramento).
- F. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 37 – porzione ex subalterni 16, 17 e 18 oggetto di pignoramento).
- G. Piena proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Comune di Satriano, Via Russomanno (sub 38 – porzione ex subalterni 16, 17 e 18 oggetto di pignoramento).

I beni oggetto di pignoramento costituiscono porzione di un fabbricato inserito in un più ampio complesso immobiliare.

I beni oggetto di stima, di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G, sono **riportati al Catasto Fabbricati** del Comune di Satriano come segue.

- A. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **32**, categoria C/1, classe 3, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 66 mq, piano seminterrato, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione del subalterno 29 (oggetto di pignoramento).
- B. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **55**, categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 77 mq, piano seminterrato, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione dei subalterni sub 47 e 48 - ex subalterno 28 (oggetto di pignoramento).
- C. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **60**, categoria C/3, classe 3, consistenza 210 mq, superficie catastale totale 227 mq, piano seminterrato, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione dei subalterni sub 45 e 54 - ex subalterno 28 (oggetto di pignoramento).
- D. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **49**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, piano terra, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione del subalterno 36 - ex subalterni 16, 17 e 18 (oggetto di pignoramento).
- E. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **50**, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 52 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, piano terra, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione del subalterno 36 - ex subalterni 16, 17 e 18 (oggetto di pignoramento).
- F. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **37**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, piano primo, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione dei subalterni 16, 17 e 18 (oggetto di pignoramento).
- G. identificato:** foglio 2, particella **93**, sub **38**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 35 mq, totale escluse aree scoperte 35 mq, piano primo, Via Russomanno. L'attuale identificativo deriva dalla soppressione dei subalterni 16, 17 e 18 (oggetto di pignoramento).

Intestati:

proprietaria per 1/1 (debitrice esecutata).

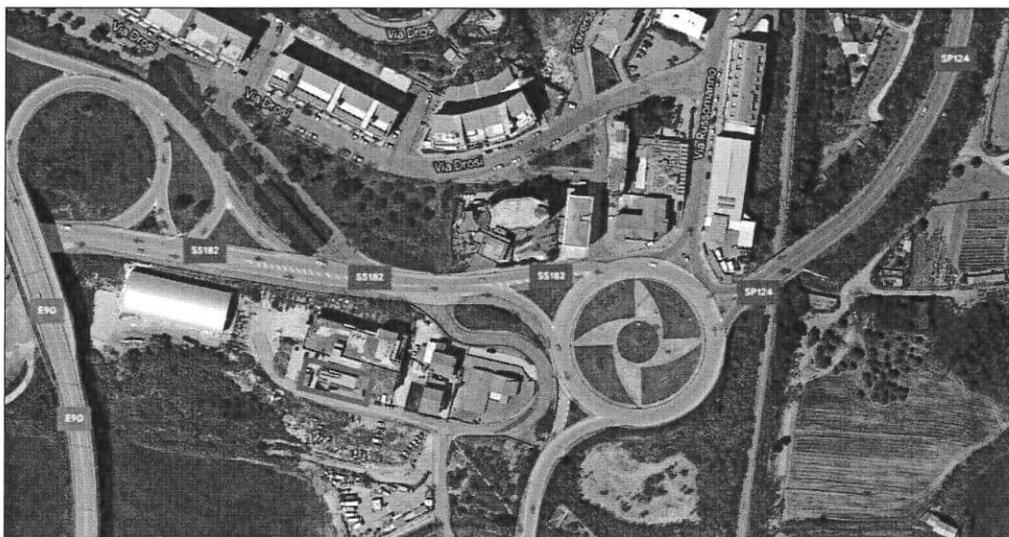


Fig. 1 – IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

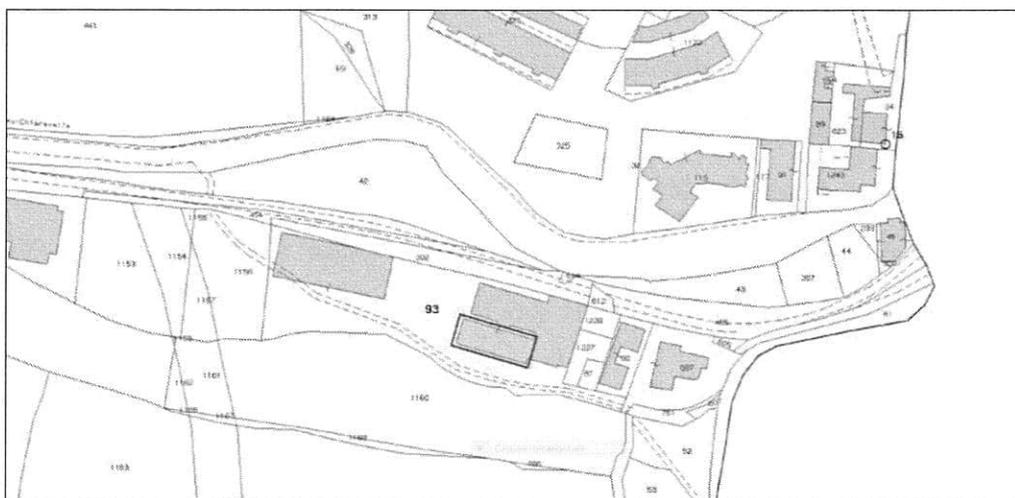


Fig. 2 – STRALCIO CATASTALE - FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

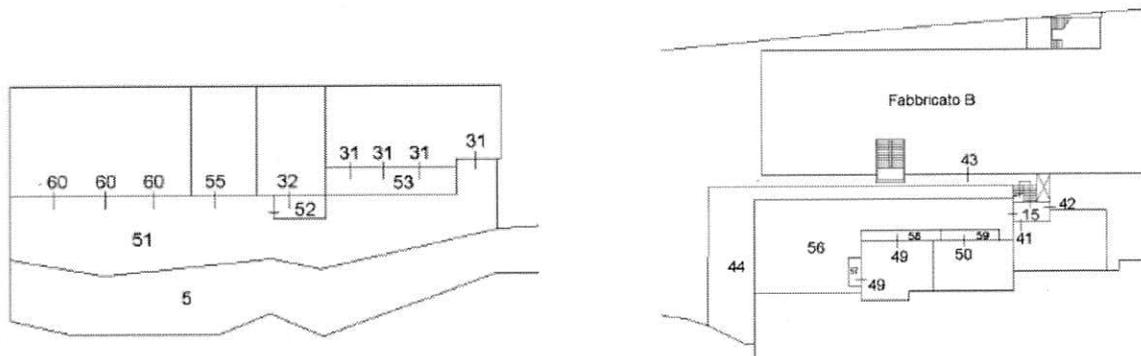
Il fabbricato in cui sono ricompresi gli immobili pignorati non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Satriano.

1.1 CONFINI.

L'unità immobiliare (sub 32) posta al piano seminterrato, confina con altre unità immobiliare tra cui con il sub 55 anch'esso oggetto di pignoramento.

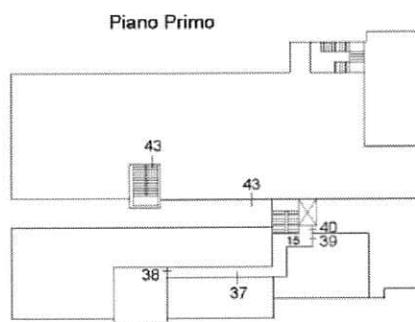
L'unità immobiliare (sub 55) posta al piano seminterrato, confina con l'unità immobiliare sub 32 e 60 entrambe oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 60) posta al piano seminterrato, confina con l'unità immobiliare sub 55 anch'essa oggetto di pignoramento.



L'unità immobiliare (sub 49) posta al piano terra, libera su tre lati, confina con l'unità immobiliare sub 50 anch'essa oggetto di pignoramento e area di pertinenza.

L'unità immobiliare (sub 50) posta al piano terra, confina con l'unità immobiliare sub 49 e altra unità immobiliare e area di pertinenza.



L'unità immobiliare (sub 38) posta al piano primo, libera su tre lati, confina con l'unità immobiliare sub 37 anch'essa oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare (sub 37) posta al piano primo, libera su due lati, confina con l'unità immobiliare sub 38 e altra unità immobiliare.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni sono ricompresi nel fabbricato sito in Via Russomanno, località Torre Ancinale, del Comune di Satriano, a destinazione mista con unità immobiliari adibite a laboratori e vendita poste al piano seminterrato e con unità ad uso abitazione ai piani superiori.

Il fabbricato, posto in prossimità del bivio Russomanno, è situato nella zona di Satriano Marina ed è costituito da tre piani fuori terra, libero sui tre lati, con ingresso accessibile direttamente dal bivio.

La zona è posta a poca distanza dal vicino centro di Soverato e risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

La struttura del fabbricato in cui sono ricompresi gli appartamenti é del tipo mista, intelaiatura in calcestruzzo armato, muratura esterna rifinita in parte con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo e rosa con parapetto in muratura rifinita e tinteggiata di colore bianco, infissi esterni in alluminio dotati di oscuranti.

La finitura delle facciate esterne è in normale stato conservativo ad eccezione delle pareti poste sul lato ad ovest in corrispondenza del piano terra che risultano deteriorate.

Piano Seminterrato. I beni sono costituiti dall'unità immobiliare sub 32, adibita a locale di vendita auto, dall'unità immobiliare sub 55, adibita a sala espositiva/deposito (collegate tra loro tramite porta interna), ed il sub 60 destinato ad officina meccanica. I locali presentano accesso da area esterna posta al medesimo livello.

Piano Terra. Le unità immobiliari poste a tale piano sono adibite ad uso residenziale e identificate con i subalterni 49 e 50. Le unità sono dotate di ingresso autonomo direttamente dall'area esterna del fabbricato.

Piano Primo. Anche le unità immobiliari poste a tale piano sono ad uso residenziale e identificate con i subalterni 37 e 38. Le unità sono dotate di ingresso da ballatoio esterno accessibile dalla scala di ingresso condominiale.

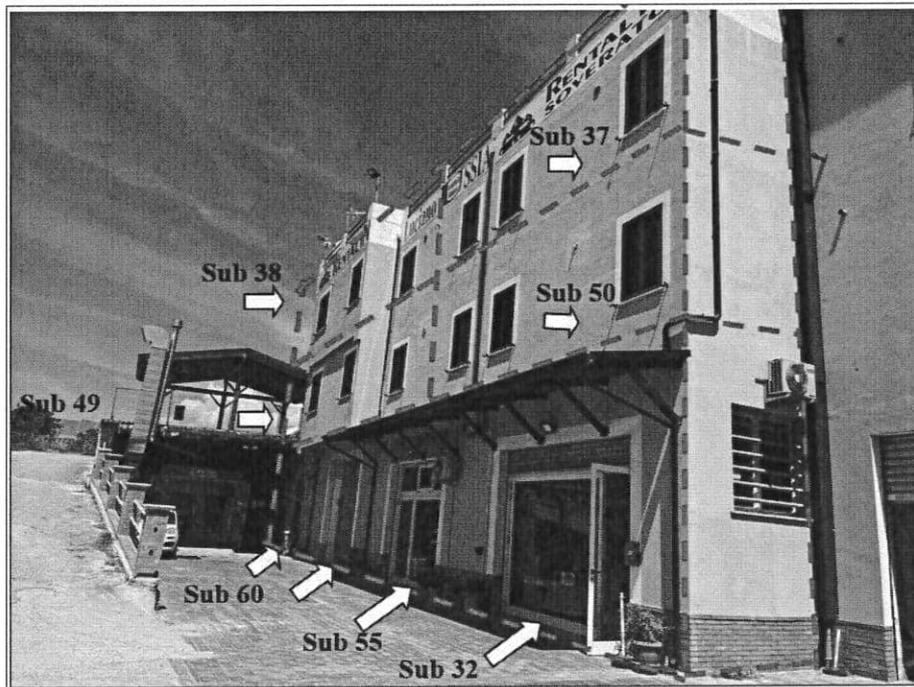


Fig. 3 –FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO. INGRESSO PIANO SEMINTERRATO (SUB 32, 55, 60) – PIANO TERRA (SUB 49, 50) – PIANO PRIMO (SUB 37, 38).

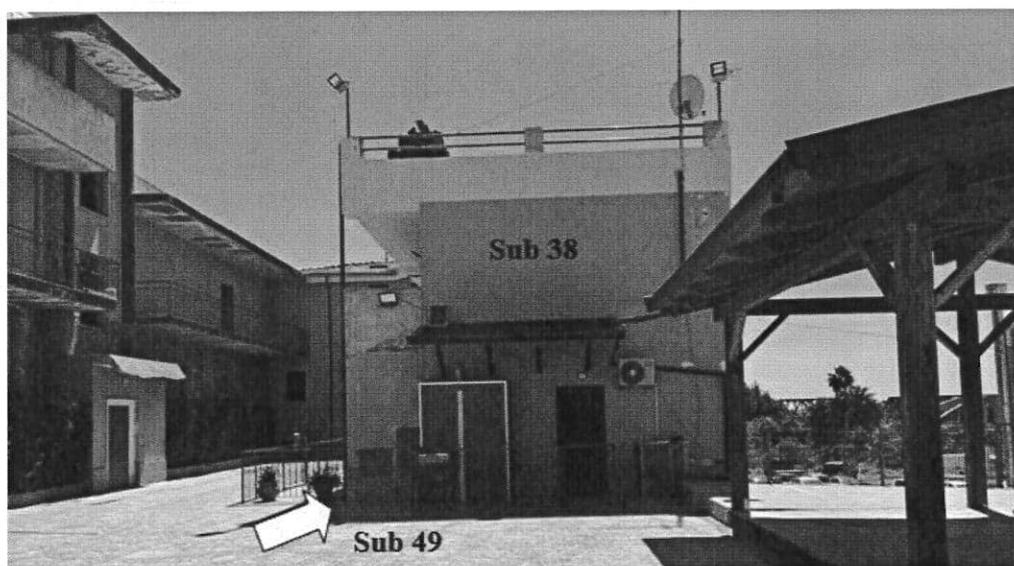


Fig. 4 –FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO. INGRESSO PIANO TERRA (SUB 49, 50) – PIANO PRIMO (SUB 37, 38).



Fig. 5 –FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO. INGRESSO PIANO TERRA (SUB 49, 50) – PIANO PRIMO (SUB 37, 38).

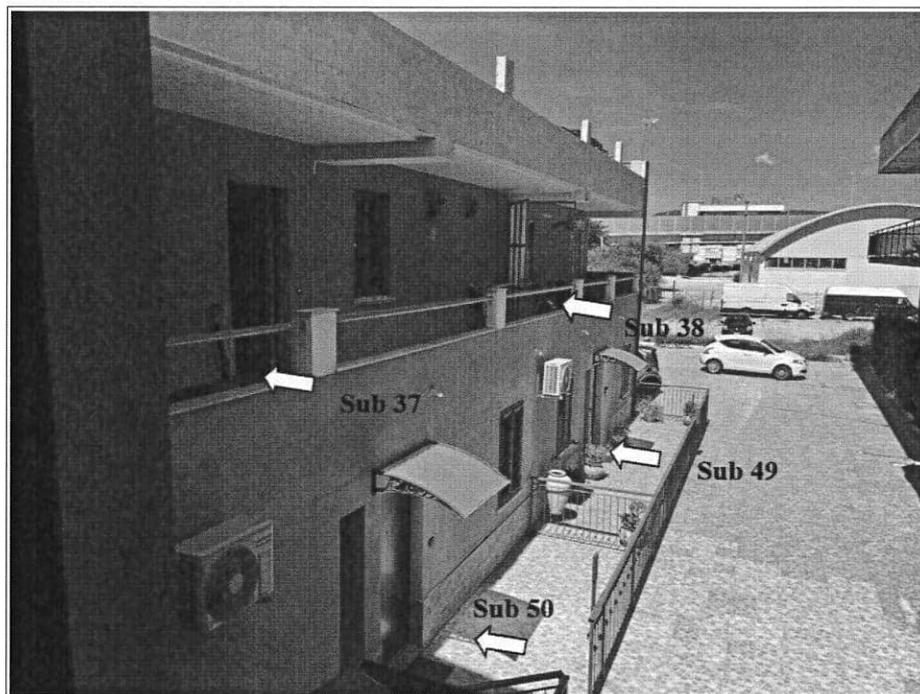


Fig. 6 –FABBRICATO IN CUI SONO RICOMPRESE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO. INGRESSO PIANO TERRA (SUB 49, 50) – PIANO PRIMO (SUB 37, 38).

Unità immobiliare sub 32, posta al piano seminterrato, adibita a locale di vendita.

Risulta composta sostanzialmente da un unico vano con servizio igienico ed è accessibile da area di pertinenza del fabbricato.

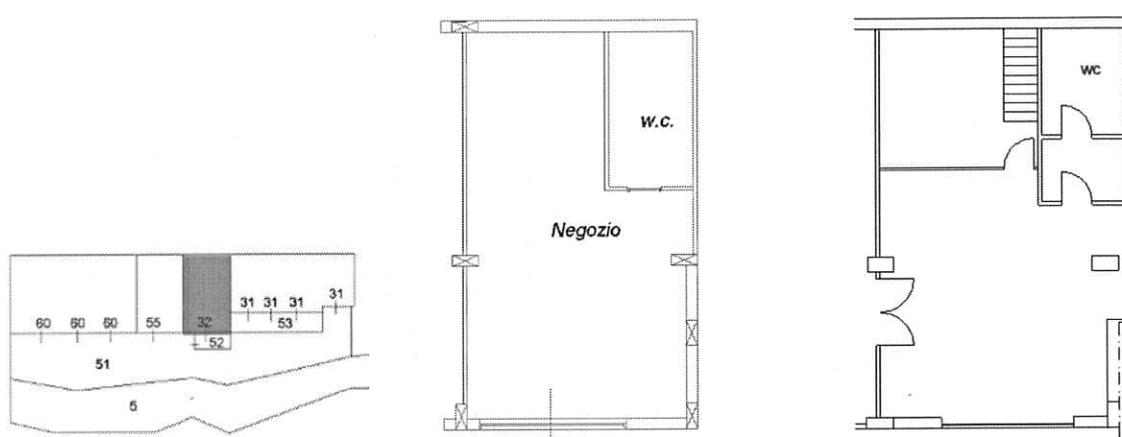


Fig. 7 - Planimetria catastale del locale sub 32 e rilievo stato di fatto.

Il locale, al momento del sopralluogo, presenta una diversa conformazione di un muro interno (con conseguente aumento della superficie del locale), la realizzazione di una parete divisoria interna in alluminio che divide il locale in due porzioni entrambe adibite ad uso ufficio e l'installazione di una scala in ferro nel locale retrostante. Inoltre, in difformità, è stato realizzato, a mezzo di una porta interna, un collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 55 - anch'esso oggetto di pignoramento) che dovrà essere ripristinato in conformità a quanto assentito.

Le opere sopra citate non sono riportate nella planimetria catastale e costituiscono difformità rispetto a quanto assentito, come meglio specificato al paragrafo 9.

Il locale presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte e infissi esterni in alluminio e serranda metallica di chiusura.

Il servizio igienico ha rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.





Unità immobiliare sub 55, posta al piano seminterrato, adibita a sala espositiva/deposito (collegata con l'unità immobiliare adiacente sub 32 tramite porta interna). Risulta composta sostanzialmente da un unico vano adibito ad esposizione e deposito.

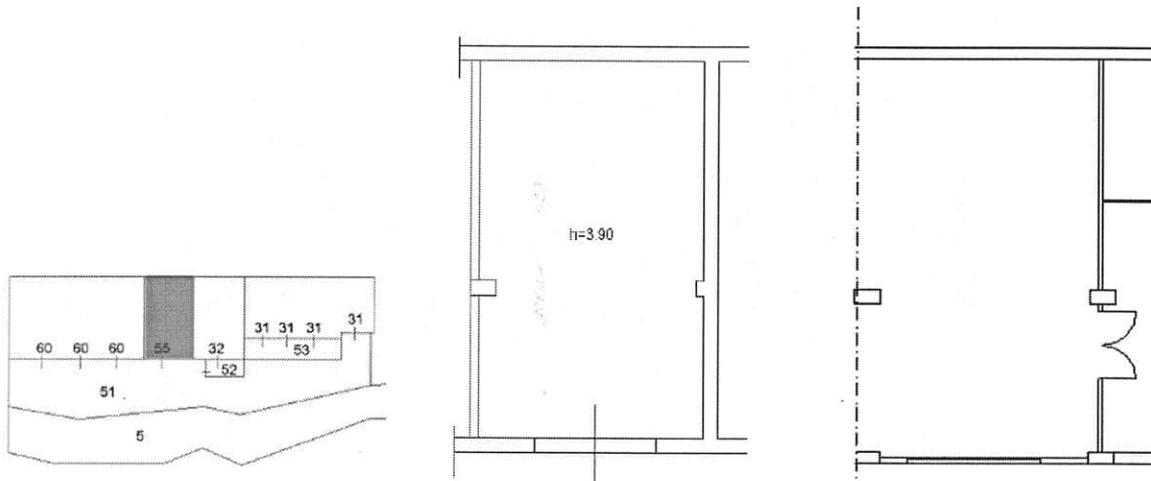
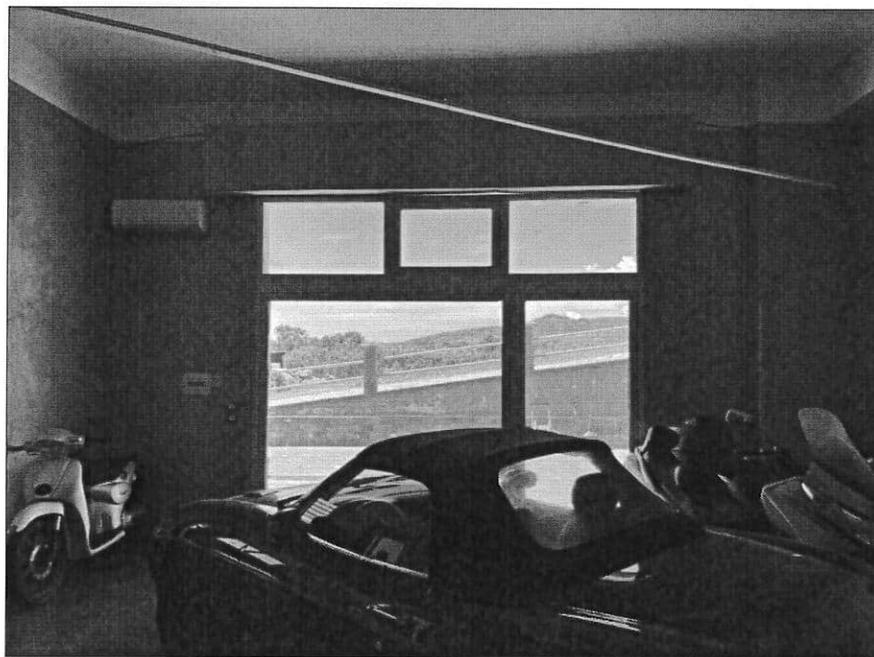


Fig. 8 - Planimetria catastale del locale sub 55 e rilievo stato di fatto.





L'unità presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte ed infissi in alluminio di colore bianco e serranda di chiusura in metallo.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Unità immobiliare sub 60, posta al piano seminterrato, adibita ad officina meccanica.

Risulta composta da un unico vano con servizio igienico.

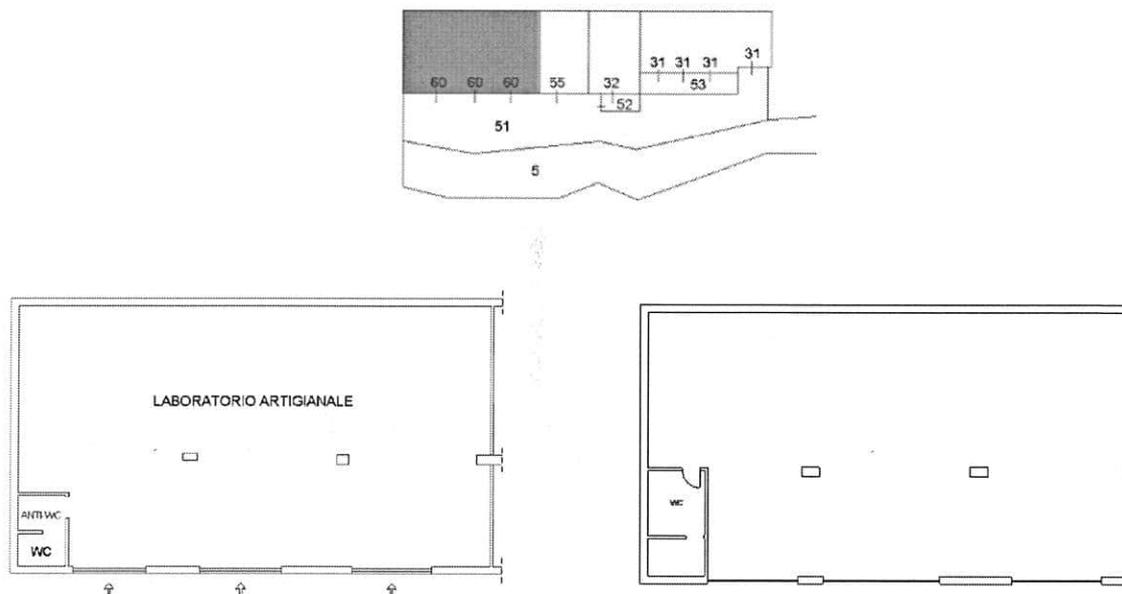
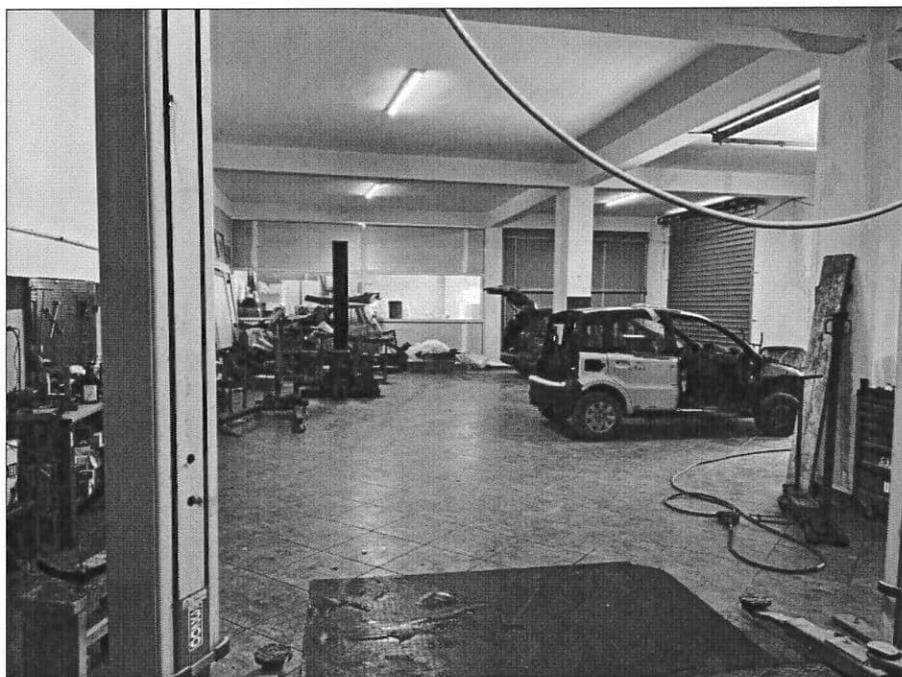


Fig. 9 - Planimetria catastale del locale sub 60 e rilievo stato di fatto.





L'unità presenta pavimento con piastrelle in monocottura, infissi in alluminio di colore bianco e serranda di chiusura in metallo.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati ed il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; l'immobile in difformità presenta il servizio igienico più grande rispetto a quello riportato in catasto, come meglio specificato al paragrafo 9.

Per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Unità immobiliare sub 49, posta al piano primo, ad uso residenziale. Risulta composta da due ingressi, cucina, pranzo - soggiorno, una camera da letto con cabina armadio, un servizio igienico, e piccolo disimpegno.

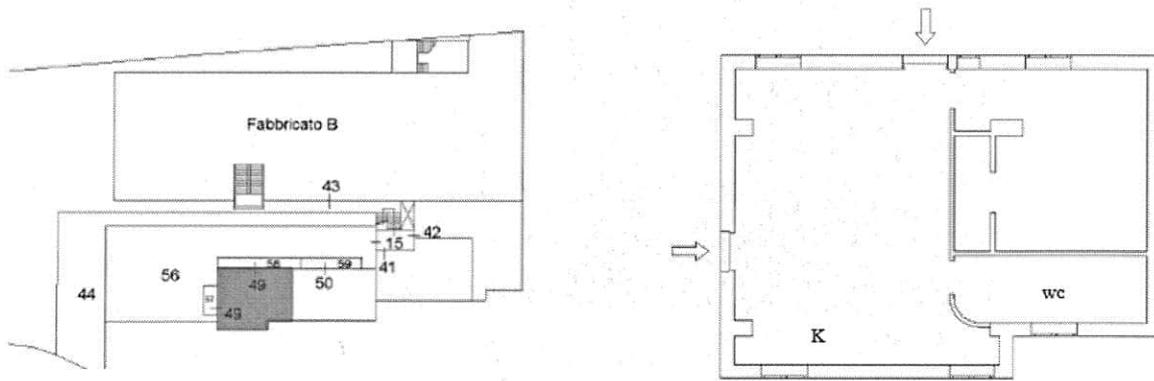
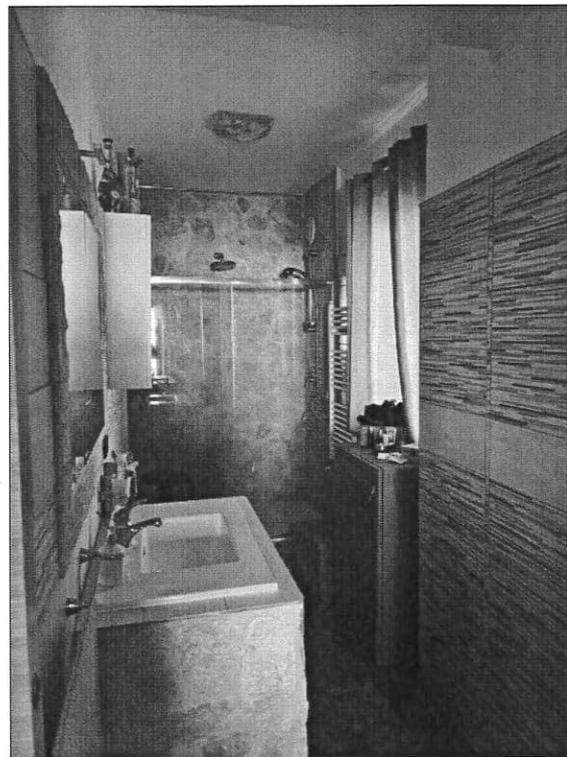
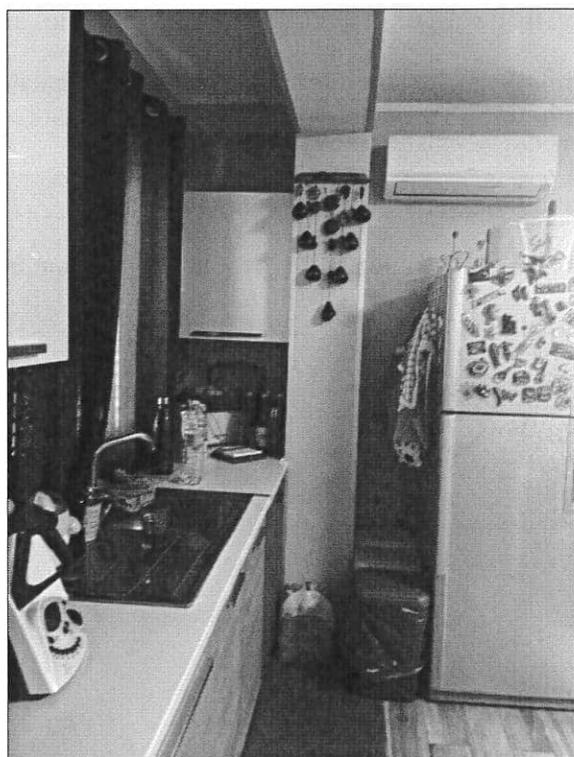
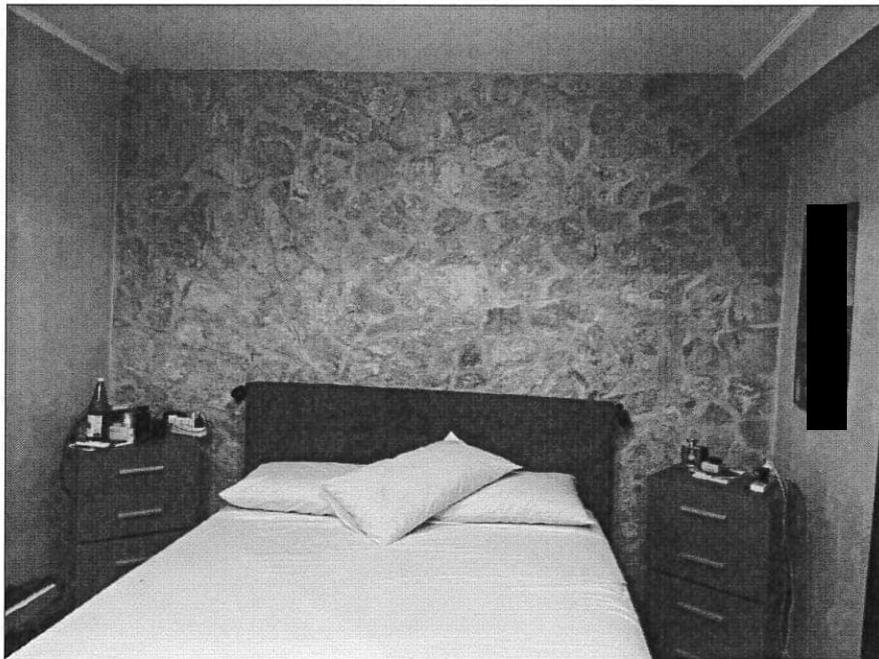


Fig. 10 - Planimetria catastale del locale sub 49 piano terra







L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con oscuranti anch'essi in alluminio e portoncino di ingresso del tipo blindato.

La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, ben rifinita, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Per l'unità abitativa sono state riscontrate delle difformità meglio specificate al paragrafo 9.

Unità immobiliare sub 50, posta al piano primo, ad uso residenziale. Risulta composta da un ingresso, cucina, pranzo - soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico e piccolo disimpegno.

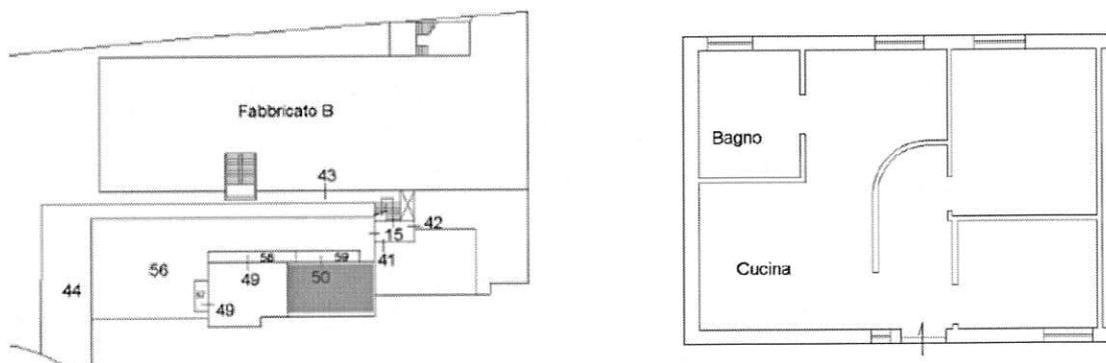
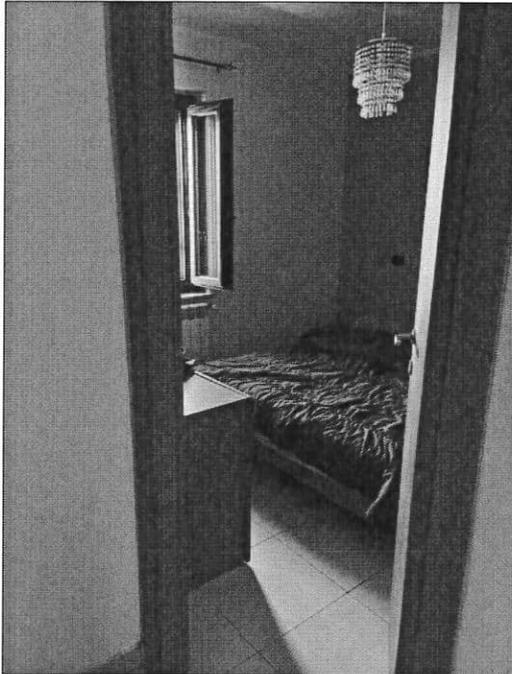


Fig. 11 - Planimetria catastale del locale sub 50 piano terra.





L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con oscuranti anch'essi in alluminio e portoncino di ingresso del tipo blindato. Il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Per l'unità immobiliare sono state riscontrate delle difformità indicate al paragrafo 9.

Unità immobiliare sub 38, posta al piano primo, ad uso residenziale. Risulta composta da un ingresso, cucina con pranzo - soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico.

L'ingresso all'appartamento avviene da ballatoio esterno raggiungibile da vano condominiale.

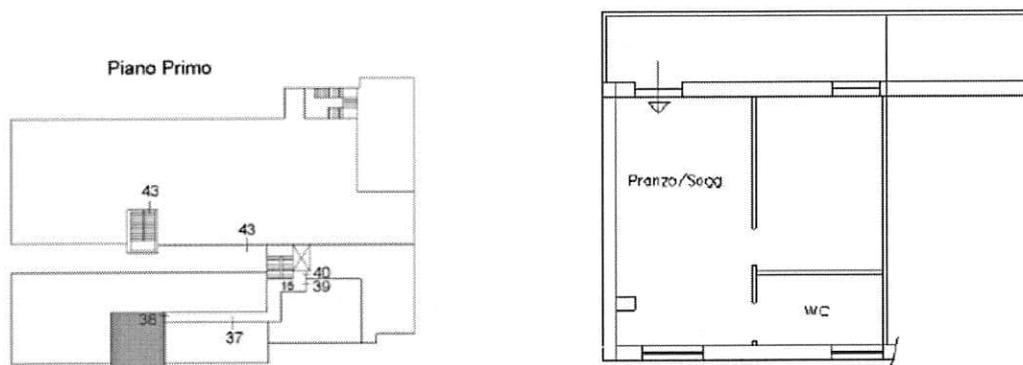
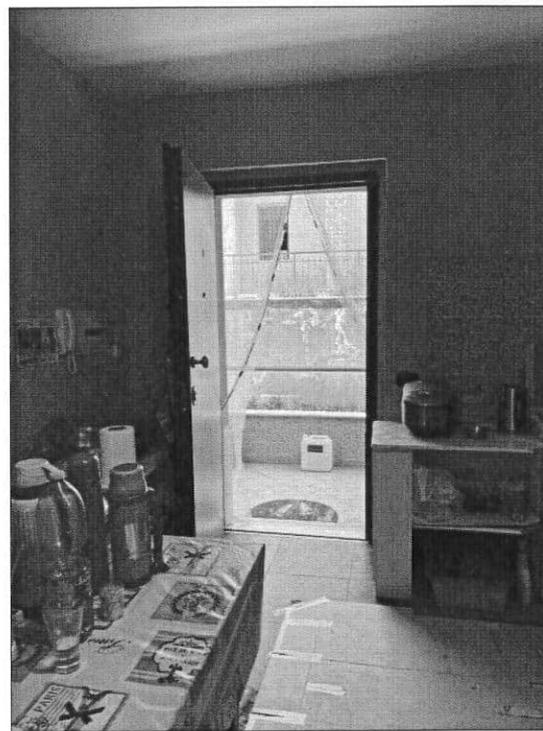


Fig. 12- Planimetria catastale del locale sub 38 piano primo.

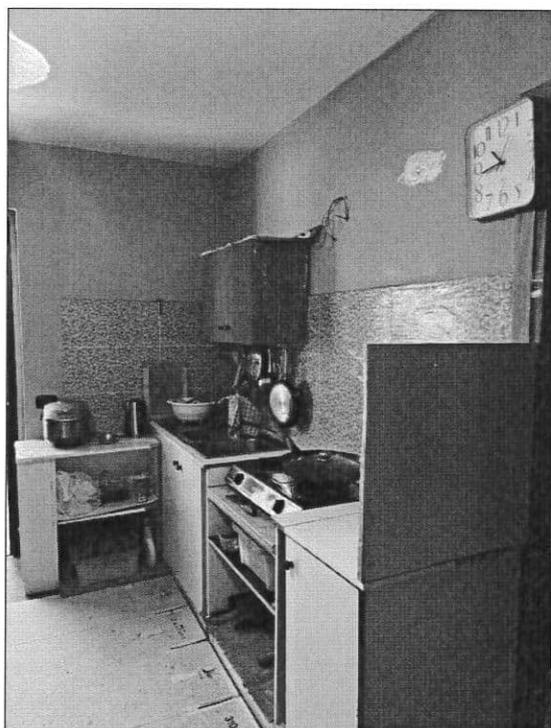


L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con oscuranti anch'essi in alluminio e portoncino di ingresso del tipo blindato.

Il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Per l'unità immobiliare sono state riscontrate delle difformità indicate al paragrafo 9.



Unità immobiliare sub 37, posta al piano primo, ad uso residenziale. Risulta composta da un ingresso su corridoio, cucina- pranzo, due camere da letto ed un servizio igienico.

L'ingresso all'appartamento avviene da ballatoio esterno raggiungibile da vano condominiale.

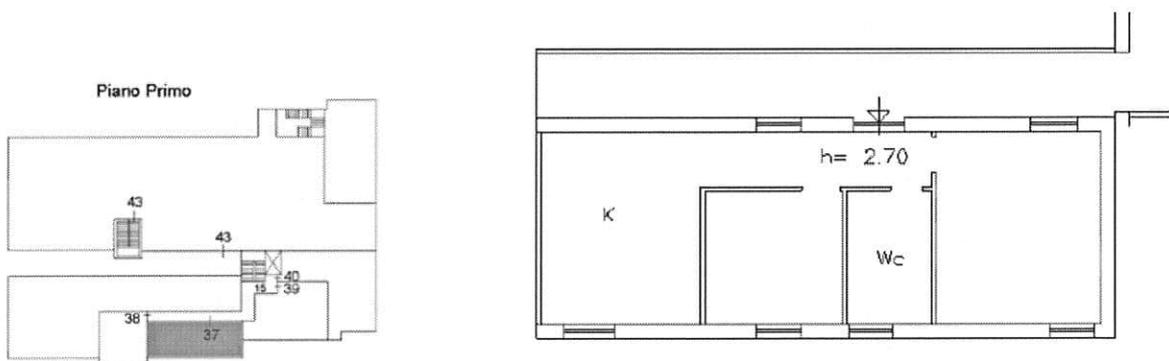
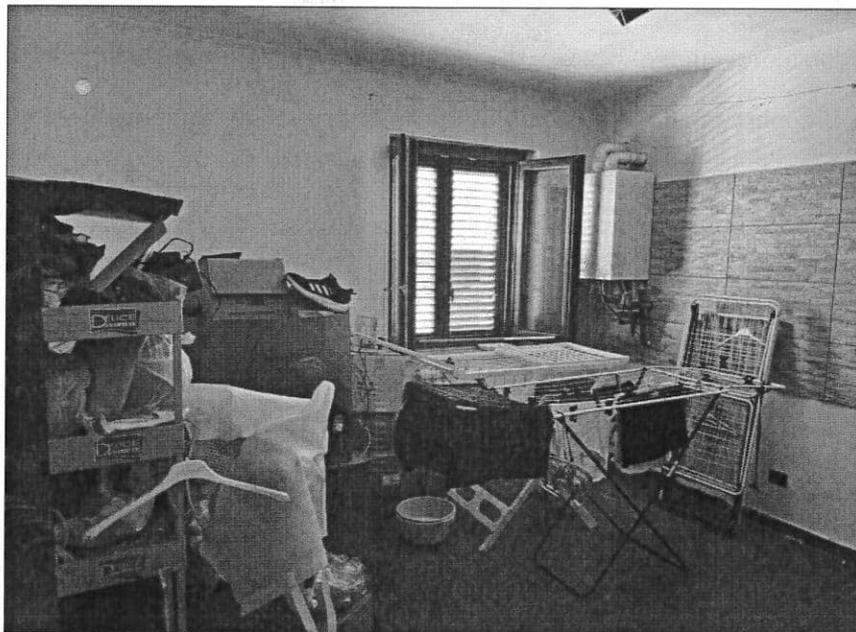
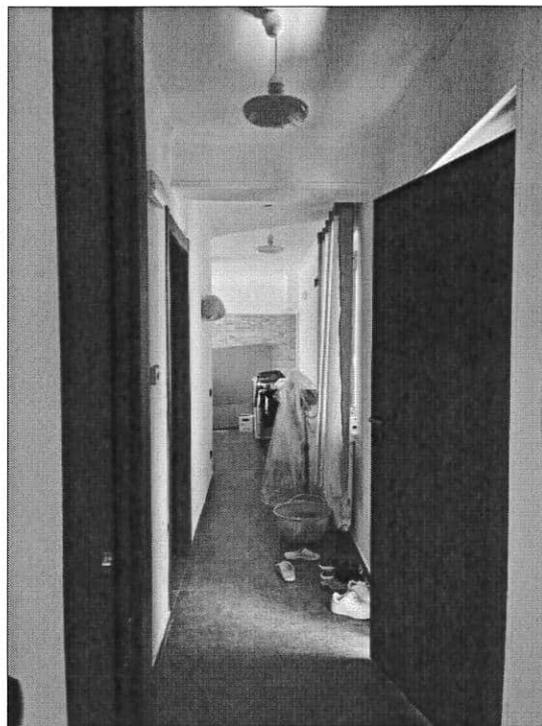


Fig. 13- Planimetria catastale del locale sub 37 piano primo.







L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con oscuranti anch'essi in alluminio e portoncino di ingresso del tipo blindato. Il servizio igienico presenta rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Per l'unità immobiliare sono state riscontrate delle difformità indicate al paragrafo 9.

Per una più completa visione si rimanda all'allegato rilievo fotografico.

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

I beni oggetto di stima risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1** della debitrice esecutata, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Andreacchio Antonio di Soverato in data 20/06/2014, trascritto in data 17/07/2014 ai nn. RG. 8316 - R.P. 6814.

3. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE IN PARTICOLARE IN RELAZIONE AL FATTO SE SIA ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO OVVERO RICORRANO LE CONDIZIONI DELL' EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA, E CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Dal sopralluogo esperito è emerso che gli immobili risultano **occupati da soggetti terzi**.

La scrivente Ctu ha effettuato richiesta esistenza contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate con pec del 16 giugno 2023 e personalmente presso lo specifico Ufficio contratti in data 27 giugno ed è stato riscontrato che per alcuni immobili risultano registrati dei contratti di locazione a favore di soggetti terzi di cui è stata richiesta copia. Con pec del 3 luglio 2023, la stessa Agenzia trasmetteva i contratti di locazione in corso di validità.

Pertanto, per gli immobili di stima, è emerso quanto segue:

- Le unità immobiliari poste al piano seminterrato e identificate **con i subalterni 32, 55 e 60 risultano occupate da** [REDACTED] padre della debitrice esecutata, **senza alcun contratto di locazione** nei quali esercita la propria attività con ufficio vendita auto, deposito/sala espositiva ed officina meccanica;
- L'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra ed identificata **con il subalterno 49 risulta occupata dal** [REDACTED] padre della debitrice esecutata, **senza alcun contratto di locazione;**
- L'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra ed identificata **con il subalterno 50**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Livello di piano ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contesto sociale 	

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima dell' immobile, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale. La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e risulta come di seguito riepilogate:

appartamento sub 49 piano terra = 67 mq.

appartamento sub 50 piano terra = 52 mq.

appartamento sub 37 piano primo = 60 mq.

appartamento sub 38 piano primo = 35 mq.

Laboratorio sub 60 piano seminterrato = 210 mq.

Deposito sub 55 piano seminterrato= 71 mq.

Locale negozio sub 32 piano seminterrato = 67 mq.

Si precisa che per gli appartamenti la superficie commerciale (rilevata in seguito a rilievo metrico) è stata calcolata tenendo conto della superficie dei vani principali e accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in quanto non risultano pertinenze e locali accessori mentre per il negozio alla superficie principale del locale è stata sommata la superficie ponderata del locale accessorio.

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Satriano, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone e, nello specifico, gli immobili sono ricompresi nella "E1" Fascia suburbana/zona Laganosa (colore rosa), come rappresentato nelle Figure 14 e 15 di seguito riportate.

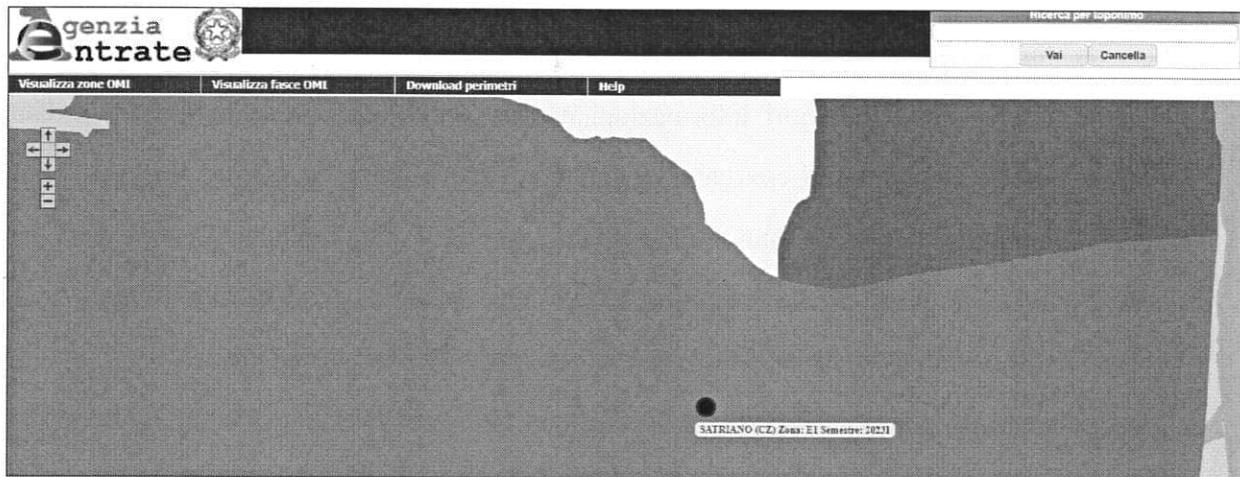


FIG. 14 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E1" – PRIMO SEMESTRE 2023.



FIG. 15 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "D10" – PRIMO SEMESTRE 2023.

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 16, riferita alle tipologie di interesse, per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la "E1" Fascia suburbana/zona Laganosa del Comune di Satriano ha fornito i risultati di seguito riportati.

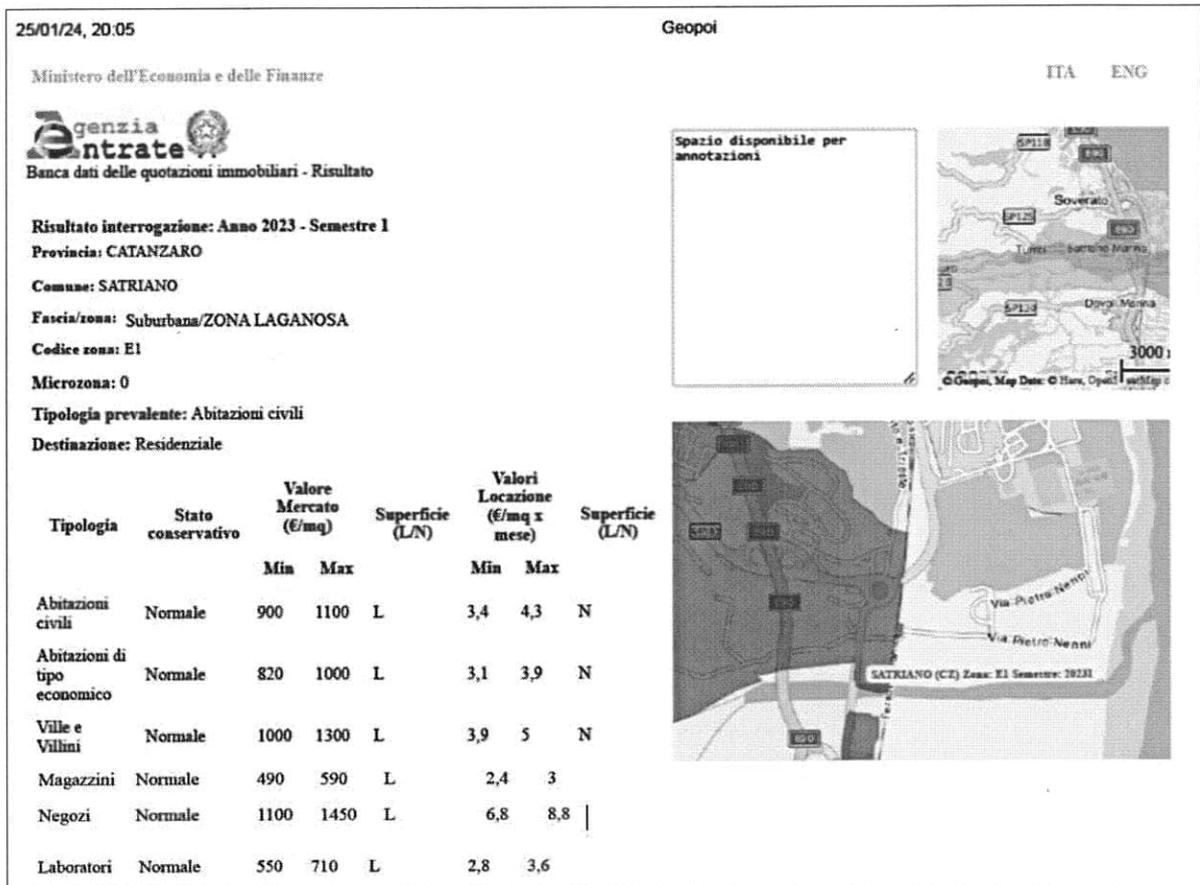


FIG. 16 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. – ANNO 2023 – PRIMO SEMESTRE

È stata effettuata una ricerca (febbraio 2024) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www. [redacted] Figura 17, in riferimento alle tipologie di stima, per le zone “E1” per gli immobili siti nel Comune di Satriano.



FIG. 17 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – FEBBRAIO 2024.

A parere della scrivente per gli appartamenti appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.100.

Al fine di determinare il più probabile valore di stima, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc.

Pertanto, in considerazione di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 2.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,09
	Servizi	0,10	0,09
	Disponibilità verde	0,10	0,09
	Totale	0,30	0,27
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,02
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
	Totale	0,20	0,19
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,15	0,13
	Totale	0,35	0,32
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,04
	Totale	0,15	0,13
TOTALE		1,00	0,91

Tabella 2 - DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO IMMOBILE

Valore unitario "corretto" = €/mq 1.100 x 0,91 = arrotondato a 1.000 €, in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario "corretto", i più probabili valori di stima degli immobili posti al piano terra e primo del fabbricato identificato al

foglio 2 part.93 sono di seguito indicati.

- 1) Appartamento, piano terra, **sub 50** = 52 mq x 1.000 €/mq = € **52.000**.
- 2) Appartamento, piano primo, **sub 37** = 60 mq x 1.000 €/mq = € **60.000**.
- 3) Appartamento, piano primo, **sub 38** = 35 mq x 1.000 €/mq = € **35.000**.

Inoltre, considerate le finiture e caratteristiche peculiari dell'appartamento posto al piano terra la scrivente ritiene congruo per questo applicare il valore rilevato pari a 1.100 €/mq.

- 4) Appartamento, piano terra, **sub 49** = 67 mq x 1.100 €/mq = € **73.700**.

In riferimento alle unità immobiliari site al piano seminterrato, la scrivente al fine di determinare il più probabile valore di stima dei locali ha preso in riferimento i valori relativi a locali ad uso deposito/magazzino, laboratori e negozi in funzione dello stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc e di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione degli immobili e degli impianti ad essi asserviti, appare congrua la scelta di un valore unitario pari a 700 €/mq per il laboratorio (sub 60), di 540 €/mq per i locali deposito/magazzino (sub 55 - adibito a sala vendita) e di 1.100 €/mq per il locale negozio (sub 32 - adibito ad ufficio vendite) in linea con le quotazioni immobiliari in riferimento a compravendite recenti.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario di riferimento i più probabili valori di stima degli immobili posti al piano seminterrato **del fabbricato identificato al foglio 2 part.93** sono di seguito indicati.

- 5) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 60** = 210 mq x 700 €/mq = € **147.000**.
- 6) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 55** = 71 mq x 540 €/mq = € **38.340**.
- 7) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 32** = 67 mq x 1.100 €/mq = € **73.700**.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio immobiliare, a parere della scrivente, può essere suddiviso in lotti in quanto le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato possono essere individuate quali beni compravendibili separatamente pur mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni (risultano sempre facenti parte del medesimo fabbricato). Pertanto, a parere della scrivente, risulta economicamente vantaggioso proporre una divisione in lotti del compendio pignorato come di seguito indicato.

Lotto 1 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **32**, categoria C1, piano seminterrato.

Lotto 2 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **55**, categoria C2, piano seminterrato.

Lotto 3 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **60**, categoria C3, piano seminterrato.

Lotto 4 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **49**, categoria A3, piano terra.

Lotto 5 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **50**, categoria A3, piano terra.

Lotto 6 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **37**, categoria A3, piano primo.

Lotto 7 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **38**, categoria A3, piano primo.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

I beni oggetto di stima risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1** della Sig.ra debitrice eseguita, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Andreacchio Antonio di Soverato in data 20/06/2014, trascritto in data 17/07/2014 ai nn. RG. 8316 - R.P. 6814.

I beni, a parere della scrivente, non possono essere comodamente divisibili in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, li rendono economicamente vantaggiosi nella loro

unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento degli stessi, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso. Pertanto, poiché si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili non è stato redatto il progetto di divisione.

- 7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Catanzaro. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Conformità edilizia e catastale.

Per gli immobili sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti ai paragrafi 9 e 9.a.

Porzione di pertinenze esterna recintata.

Le unità immobiliari sub 49 e 50 poste al piano terra presentano in corrispondenza dei rispettivi ingressi una ringhiera di chiusura di un'area identificata quale bene comune non censibile.

Usi civici.

Dall'Attestazione dei Vincoli rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Satriano (del 31/01/2024 prot. n.5385/12) si evince che il Comune non è dotato di piano di ricognizione degli usi civici e, pertanto, non può essere certificata la sussistenza o meno di usi civici sugli immobili di che trattasi.

Inoltre, la scrivente ha effettuato per tutti gli immobili di interesse visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro le cui risultanze sono in Allegato C.

8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dall'Attestazione dei Vincoli rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Satriano (del 31/01/2024 prot. n.5385/12)

Nello specifico il fabbricato, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella "Zona Territoriale Omogenea M – Zona mista artigianale commercio e residenza".

Inoltre, viene attestato che il Comune di Satriano non è dotato di piano di ricognizione degli usi civici e, pertanto, non può essere certificata la sussistenza o meno di usi civici sugli immobili di che trattasi. I documenti afferenti in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Satriano e l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che all'Ufficio preposto del Comune di Satriano sono stati richiesti a mezzo pec molteplici atti, tra cui titoli autorizzativi, certificato di attestazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione.

L'acquisizione dei documenti si è conclusa in data 30 gennaio 2024 con la consegna, da parte del Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, dell'attestazione dei vincoli insistenti sull'area. Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla visione delle numerose pratiche esaminate presenti nei fascicoli del Comune (sia cartacee e sia telematiche), come da verbali di accesso agli atti allegati.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ricomprese all'interno di un fabbricato realizzato nel 2013 in forza di Permesso di Costruire n.05/2012 (pratica edilizia n.71/2012) del 9/05/2013 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da destinarsi ad uso commerciale e residenziale (con aumento volumetrico) in località Russomanno del Comune di Satriano. Tale autorizzazione veniva rilasciata al Sig. _____ e) all'epoca proprietario dell'immobile, giusto Decreto di Trasferimento immobile emesso dal Tribunale di Catanzaro, cron. 268/12, rep. 21/12, (registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/03/2012 al n. 1397), e per il quale lo stesso ha ottenuto il Permesso di Costruire n.10/2021 del 24/04/2012 a conclusione della pratica di condono edilizio n.480 prot.02436 del 29/06/187.

Il progetto per la demolizione e ricostruzione ha previsto il deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile con prot. n. 23867 del 18/07/2013 part. B, prot. n. 251127 del 29/07/2013 part. A e risultano depositate le relazioni delle strutture ultimate e collaudo statico (Allegato E).

Inoltre, risulta richiesta di voltura di Permesso di Costruire n. 5/2013 a favore della

in seguito al trasferimento della proprietà originariamente in testa al

Il permesso di costruire prevedeva (per quanto riguarda la porzione oggetto di stima denominata B) la realizzazione di un piano seminterrato con destinazione d'uso C2 (depositi) un piano terra ed un piano primo ad uso ufficio (A10).

Successivamente, con S.C.I.A. del 06/06/2013, pratica edilizia n.39/2013, per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.5/2013, vengono indicate delle varianti non sostanziali al progetto (come si vince dalla dichiarazione in atti del tecnico nominato).

In seguito, il fabbricato e segnatamente gli immobili di stima sono stati interessati da molteplici varianti edilizie (effettuate dalla data di edificazione ad oggi) quali frazionamenti immobiliari, cambi di destinazione d'uso, diverse distribuzioni interne con realizzazione di opere che hanno variato gli stessi.

Di seguito un breve cronistoria delle autorizzazioni rintracciate presso l'Amministrazione Comunale inerenti i beni di stima ed esaminate dalla scrivente Ctu oltre quelle già citate:

- Permesso di Costruire n. 8/2014 del 14/03/2014 per la "realizzazione di un muro di sostegno";
- S.C.I.A. prot. n. 3363, del 14/05/2015, pratica edilizia 30/2015, per cambio di destinazione d'uso da deposito a negozio e realizzazione del servizio igienico per l'immobile ubicato al piano seminterrato e identificato con il sub 32 (ex sub 29) e nuove aperture per il sub 55 e 60 (ex sub 28);
- C.I.L.A. n. 34/2016 del 25/03/2016 - Comunicazione di variazione di destinazione d'uso senza opere da residenziale a commerciale per gli immobili siti al piano terra sub 49 e 50 (ex sub 36 ex sub 16,17 e18), dalla visione della pratica non risulta un fine lavori;
- C.I.L.A. n.36/2016, prot.n. 3121, del 19/04/2016, per cambio d'uso da residenziale a commerciale per gli immobili siti al piano terra sub 49 e 50 (ex sub 36 ex sub 16, 17 e18) e previsione di un ambiente unico e successivo fine lavori del 22/11/2016, accatastamento quale negozio (C1) del 06/04/2016 per frazionamento, fusione e ultimazione del fabbricato;
- C.I.L.A. n.88/2016 del 11/10/2016, prot. 7919, per frazionamento immobiliare e diversa distribuzione interna degli immobili posti al piano primo sub 37 e sub 38 (ex sub 16, 17 e 18) – le piante delle unità immobiliari presentano un errore presumibilmente materiale in quanto non correttamente rappresentate - fine lavori del 23/02/2018 e accatastamento come abitazioni (A3) e rettifica docfa del 23/01/2018;

- C.I.L.A. n.30/2018, prot.n. 3879, del 30/04/2018 per frazionamento dell'immobile sito al piano terra ex sub 36 (oggi sub 49 e 50) in due diverse unità immobiliari con diversa distribuzione interna ad uso ufficio;
- Segnalazione Certificata di agibilità n.02/2018 del 26/02/2018 con la quale viene certificata l'agibilità anche degli immobili oggetto di stima e identificati con le particelle 37 e 38 allegando, tra i vari documenti, l'accatastamento degli immobili con destinazione ad uso abitazione;
- C.I.L.A. c.u. 378 - prot.n. 84465, del 22/02/2023 per diversa distribuzione interna dell'immobile sito al piano terra ed identificato con il sub 49 con fine lavori al 27/03/2023 e relativo collaudo finale;
- S.C.I.A. prot. n. 1484/2022 del 03/01/2022 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni degli immobili posti al piano seminterrato e identificati con gli ex sub 45 e 54 (oggi sub 60) e successivo fine lavori collaudo e accatastamento.

Infine, per il sub 60, risulta presentata una pratica relativa alla realizzazione di una carrozzeria, officina meccanica e autolavaggio al momento sospesa per richiesta integrazione al richiedente (Ussia Luciano).

Ebbene, dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e dai diversi sopralluoghi esperiti sono state riscontrate delle difformità edilizie/urbanistiche e catastali nel seguito indicate per ogni singola unità immobiliare.

Unità Immobiliare sub 32 (ex sub 29), piano seminterrato.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella S.C.I.A. prot. n. 3363, del 14/05/2015, pratica edilizia 30/2015 ad eccezione di una diversa conformazione di un muro interno (con conseguente aumento della superficie del locale), la realizzazione di una parete divisoria interna in alluminio che divide il locale in due porzioni entrambe adibite ad uso ufficio e l'installazione di una scala in ferro nel locale retrostante. L'immobile attualmente è adibito ad uso ufficio mentre risulta autorizzato quale negozio. Inoltre, in difformità è stata realizzato, a mezzo di

una porta interna, un collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 55 anch'esso oggetto di pignoramento) che dovrà essere ripristinato in conformità a quanto assentito.

Per tali opere è possibile ai sensi del testo Unico dell'Edilizia operare una S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna prevedendo contestualmente la chiusura dell'attuale porta di collegamento con l'unità adiacente e cambio d'uso.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile è stato riscontrato il certificato di agibilità n 05 -B/2015 prot.n.03420/1 del 19/05/2015; tuttavia, stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere.

Unità Immobiliare sub 55 (ex sub 28), piano seminterrato.

Tale unità immobiliare originariamente era parte della unità immobiliare sub 28 che in seguito è stata frazionata con la soppressione dell'originario locale e la realizzazione degli attuali subalterni frazionati. Dalla visione delle pratiche presenti agli atti del Comune non è stata rintracciata la pratica specifica che ha portato al frazionamento dell'immobile. Inoltre, per quanto già evidenziato per il sub 32, esiste un collegamento con l'unità adiacente (a mezzo di porta interna) che dovrà essere ripristinato in conformità a quanto assentito.

Ad ogni buon fine è possibile, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, operare una S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento immobiliare/diversa distribuzione interna.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Unità Immobiliare sub 60 (ex sub 28), piano seminterrato.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella S.C.I.A. prot. n. 1484/2022 del 03/01/2002 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni degli immobili posti al piano seminterrato e identificati con gli ex sub 45 e 54 (oggi sub 60) e successivo fine lavori e collaudo del 03/02/2022 e accatastamento; tuttavia, in difformità il servizio igienico presenta dimensioni diverse da quelle previste.

Per tali opere è possibile, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, operare una S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Unità Immobiliare sub 49 (ex sub 36 ex sub 16, 17 e 18) piano terra.

Tale unità immobiliare risulta conforme a quanto trasmesso con C.I.L.A. c.u. 378- prot.n. 84465, del 22/02/2023 per diversa distribuzione interna dell'immobile identificato con il sub 49 sito al piano terra e fine lavori e relativo collaudo finale; tuttavia, pur essendo indicata quale destinazione d'uso quella abitativa si rileva che da quanto emerso dalla visione delle pratiche la stessa, alla data di presentazione della C.I.L.A., presentava una destinazione ad uso commerciale e non abitativo e pertanto avrebbe richiesto anche un cambio di destinazione d'uso.

Ad ogni buon fine è possibile, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, operare una S.C.I.A. in sanatoria per cambio d'uso nel rispetto delle norme igienico sanitarie previste.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Unità Immobiliare sub 50 (ex sub 36 ex sub 16, 17 e 18) piano terra.

Tale unità immobiliare risulta conforme a quanto trasmesso con C.I.L.A. n.30/2018, prot.n. 3879, del 30/04/2018 per frazionamento dell'immobile sito al piano terra ex sub 36 (oggi sub 49 e 50) in due diverse unità immobiliari ad uso ufficio. L'immobile attualmente risulta adibito ad uso abitazione e accatastato come A3 (abitazione di tipo economico).

Ad ogni buon fine è possibile, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, operare una S.C.I.A. in sanatoria per cambio d'uso nel rispetto delle norme igienico sanitarie previste.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Unità Immobiliare sub 37 (ex sub 16, 17 e 18) piano primo.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto comunicato con C.I.L.A. n.88/2016 del 11/10/2016, prot. 7919, per frazionamento immobiliare e diversa distribuzione interna e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità n.02/2018 del 26/02/2018 con la quale viene certificata l'agibilità dell'immobile allegando tra i vari documenti l'accatastamento dell'unità immobiliare con destinazione abitazione; tuttavia, da quanto riscontrato dalla scrivente, alla data, l'immobile avrebbe

richiesto un cambio d'uso in quanto destinato ad uso ufficio. Inoltre, le piante presentano un errore presumibilmente materiale in quanto non correttamente rappresentate.

Ad ogni buon fine è possibile, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, operare una S.C.I.A. in sanatoria per cambio d'uso nel rispetto delle norme igienico sanitarie previste.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Unità Immobiliare sub 38 (ex sub 16, 17 e 18) piano primo.

L'unità immobiliare risulta conforme a quanto comunicato con C.I.L.A. n.88/2016 del 11/10/2016, prot. 7919, per frazionamento immobiliare e diversa distribuzione interna e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità n.02/2018 del 26/02/2018 con la quale viene certificata l'agibilità dell'immobile allegando tra i vari documenti l'accatastamento dell'unità immobiliare con destinazione abitazione; tuttavia, da quanto riscontrato dalla scrivente, alla data, l'immobile avrebbe richiesto un cambio d'uso in quanto destinato ad uso ufficio. Inoltre, le piante presentano un errore presumibilmente materiale in quanto non correttamente rappresentate.

Ad ogni buon fine è possibile, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, operare una S.C.I.A. in sanatoria per cambio d'uso nel rispetto delle norme igienico sanitarie previste.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

9.a Conformità catastale

Gli immobili risultano tutti accatastati e depositate le relative planimetrie; tuttavia, sono state riscontrate delle difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, come di seguito specificato per ogni singola unità immobiliare.

Unità Immobiliare sub 32 (ex sub 29), piano seminterrato.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e segnatamente risulta una diversa conformazione di un muro interno (con conseguente aumento della superficie del locale), la realizzazione di una parete divisoria interna in alluminio che divide il locale in due porzioni entrambe adibite ad uso ufficio, l'installazione di una scala in ferro nel locale retrostante, ed una diversa distribuzione interna del servizio igienico. L'immobile attualmente è adibito ad uso ufficio mentre risulta autorizzato quale negozio. Inoltre, in difformità è stata realizzato, a mezzo di una porta interna, un collegamento con l'unità immobiliare adiacente (sub 55 anch'esso oggetto di pignoramento) che dovrà essere ripristinato in conformità a quanto assentito. Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 55 (ex sub 28), piano seminterrato.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione della realizzazione di una porta di collegamento con l'unità adiacente e una diversa consistenza rispetto a quella rilevata.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 60 (ex sub 28), piano seminterrato.

La planimetria catastale è conforme rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione del servizio igienico che risulta di dimensioni diverse rispetto a quanto realizzato. Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 49 (ex sub 36 ex sub 16, 17 e 18) piano terra.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto e per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale.

Unità Immobiliare sub 50 (ex sub 36 ex sub 16, 17 e 18) piano terra.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto e per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale.

Unità Immobiliare sub 37 (ex sub 16, 17 e 18) piano primo.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto e per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale.

Unità Immobiliare sub 38 (ex sub 16, 17 e 18) piano primo.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto e per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale.

- 10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Come esposto al paragrafo 9, per i beni sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito, regolarizzabili sostanzialmente ricorrendo alla redazione di una S.C.I.A., prevista dal Testo Unico Edilizia, specificandone i relativi costi.

- 11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Le unità immobiliari adibite ad uso abitativo (sub 37, 38, 49 e 50) risultano dotate di impianto elettrico, impianto idrico, e di impianto citofonico e impianto TV.

Si precisa che gli appartamenti risultano dotati di caldaia alimentata da gas gpl per la produzione della acqua calda sanitaria, per il riscaldamento e il piano cottura. Il serbatoio del gpl è interrato nell'area verde attigua al fabbricato.

Negli appartamenti sono presenti radiatori in alluminio di colore bianco. Per gli immobili non sono state rintracciate le certificazioni degli impianti.

Anche per le caldaie non sono stati consegnati i libretti di impianto o altra documentazione tecnica. I beni, in generale, presentano impianti risalenti all'epoca di realizzazione degli stessi senza le dichiarazioni di conformità. Sono stati riscontrati diversi condizionatori tutti sprovvisti di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Le unità immobiliari poste al piano seminterrato sub 32, 55 e 60 risultano dotate di impianto elettrico, impianto idrico e segnatamente l'unità immobiliare sub 32 presenta condizionatori elettrici per il riscaldamento degli ambienti.

Anche per tali immobili non sono state rintracciate le certificazioni degli impianti.

Per le unità immobiliari non sono stati riscontrati gli Attestati di Prestazione Energetica ad eccezione del sub 60 (in corso di validità) e trasmesso in allegato E alla presente.

Stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa.

Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili.

In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

12. CONCLUSIONI.

Lotto 1 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **32**, categoria C1, piano seminterrato.

Valore stimato dell'immobile = € 73.700.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 1 = € 73.700 - € 3.150 = € 70.550.

Lotto 2 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **55**, categoria C2, piano seminterrato.

Valore stimato dell'immobile = € 38.340.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 2 = € 38.340 - € 3.150 = € 35.190.

Lotto 3 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **60**, categoria C3, piano seminterrato.

Valore stimato dell'immobile = € 147.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 3 = € 147.000 - € 3.150 = € 143.850.

Lotto 4 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **49**, categoria A3, piano terra.

Valore stimato dell'immobile = € 73.700.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 2.100.

Valore di vendita del Lotto 4 = € 73.700 - € 2.100 = € 71.600.

Lotto 5 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **50**, categoria A3, piano terra.

Valore stimato dell'immobile = € 52.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 2.100.

Valore di vendita del Lotto 5 = € 52.000 - € 2.100 = € 49.900.

Lotto 6 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **37**, categoria A3, piano primo.

Valore stimato dell'immobile = € 60.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 2.100.

Valore di vendita del Lotto 6 = € 60.000 - € 2.100 = € 57.900.

Lotto 7 - Unità immobiliare, identificata al foglio 2, part. 93, sub **38**, categoria A3, piano primo.

Valore stimato dell'immobile = € 35.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 2.100.

Valore di vendita del Lotto 7 = € 35.000 - € 2.100 = € 32.900.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro, li 2 febbraio 2023

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio