
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 132/2022 R.G.E.

Promossa da

Aqui SPV S.r.l.

Contro



Giudice: Dott. Luca Mercuri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270

Architetto J. Michela CAPICOTTO

Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldnec.it



INDICE

I. Premessa..... 4

Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza 5

1) **Quesito richiesto:**
Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene 7

Descrizione sommaria LOTTO 1..... 7

Doc. 1: *Elaborato planimetrico Agenzia del Territorio Fg 10 part.407 sub 4*..... 8

Doc. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO - ESTERNO 10

Doc. 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO - PT..... 14

Doc. 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO – P1° 16

Doc. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO – P2° 17

2) Quesito richiesto:
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari..... 18

3) Quesito richiesto:
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;..... 18

4) Quesito richiesto:
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); 19

5) Quesito richiesto:
al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;..... 24

6) Quesito richiesto:
in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; 24

7) Quesito richiesto:
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; 24

8) Quesito richiesto:

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 24

9) Quesito richiesto:

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.....25

10) Quesito richiesto:

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 stata 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 dall'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;..... 27

11) Quesito richiesto:

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) 27

RIEPILOGO LOTTO.....29

Indice allegati30

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri con provvedimento emesso in data 10/07/2023 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 132/22 R.G.E., promossa da **Aqui SPV S.r.l.** contro [REDACTED] al fine di valutare n.1 fabbricato con terreno di pertinenza, censito nel N.C.E.U del Comune di Taverna (CZ) come di seguito:

✚ Catasto Fabbricati, foglio 10 particella 407 sub. 4 snc PT-1-2;

Classamento:

Rendita: Euro 1.115,55

Categoria A/7, Classe U, Consistenza 12 vani

Indirizzo: CONTRADA CIRICILLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 258 m2 - Totale escluse aree scoperte: 251 m2

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 11/07/2023 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Taverna;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;

L'esito delle ricerche, utili a rilevare, la conformità catastale ed urbanistica del Lotto, è stato affrontato nei singoli quesiti sottoposti dal G.E. nelle more dell'incarico conferito.

Nel provvedimento d'incarico il G.E., all'esito del sopralluogo tecnico, chiede la redazione di una relazione di primo accesso, con allegata documentazione fotografica, relativamente ai seguenti punti:

- 1) l'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);
- 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 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;

La relazione di primo accesso è stata depositata nel fascicolo telematico in data 30/08/2023.

Si precisa che l'immobile non è stato realizzato da fondi provenienti da Edilizia convenzionata o agevolata.

1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo di primo accesso ha avuto luogo in data 30/08/2023, alla presenza del custode nominato, Avv. Alessia Armignacca, del fabbro [REDACTED] [REDACTED] intervenuto su richiesta del custode per consentire l'accesso all'abitazione non essendo nella disponibilità dei presenti reperire le chiavi di accesso, e congiuntamente della forza pubblica nella persona dell'Appuntato dei Carabinieri di Villaggio Mancuso, Sig. [REDACTED]. Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 1), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili per la definizione del bene oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico appartamento).

Risposta ai questi

Quesito 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

Quesito 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito 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;

Quesito 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);

Quesito 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quesito 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 10) 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 stata 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 dall'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;

Quesito 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Quesito richiesto: 1

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene

Per facilitare le successive fasi di vendita il bene immobile, si asserisce che è stato individuato un solo

LOTTO 1

Catasto Fabbricati, foglio 10 particella 407 sub. 4 snc PT-1-2;

Rendita: Euro 1.115,55

Categoria A/7, Classe U, Consistenza 12 vani

Indirizzo: CONTRADA CIRICILLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 258 m2 - Totale escluse aree scoperte: 251 m2

Descrizione sommaria Compendio Pignorato

Il cespite di compone di unico corpo di fabbrica che si sviluppa su più livelli, Piano **PT-1-2**, con superficie catastale pari a 260 mq circa. Il fabbricato, una villetta indipendente, è ubicato in Contrada Ciricilla località della Sila piccola catanzarese posta nel Comune di Taverna a pochissimi chilometri dal Villaggio Mancuso, centro turistico della Sila catanzarese. E', peraltro, passaggio obbligato per tutti coloro diretti verso il Bivio Spineto e Palumbosila da un lato e Bocca di Piazza, Lorica e Camigliatello dall'altro. Il fabbricato confina sui quattro lati con terreno di pertinenza esclusiva avente estensione di circa 1600mq; rispetto al perimetro esterno della corte di pertinenza si specifica che sul lato nord è posizionato, in aderenza alla strada comunale che costeggia il fabbricato, l'ingresso carrabile/pedonale. Come asserito il fabbricato dispone di una corte esterna, in parte pavimentata, ed in parte terreno, con due accessi carrabili e uno pedonale. La corte nel complessivo ha uno sviluppo di circa 1600 mq, in piccola parte pavimentata a servizio del fabbricato, mentre la superficie rimanente è terreno con andamento e pendenza variabile non coltivato con presenza di pochi alberi; la proprietà mostra una pendenza a quota inferiore del terreno a partire dal sedime del fabbricato fino ad arrivare al secondo accesso carrabile. Il Piano terra è accessibile direttamente dalla corte che circonda il fabbricato, mediante tre accessi, uno da ingresso sul salotto, il secondo da accesso sulla cucina ed il terzo su altro vano. In questo piano è ubicato il vano soggiorno, la cucina ed altro vano. Ogni ingresso a piano terra dispone di una tettoia, la tettoia principale di maggiore dimensione è quella che versa in uno stato manutentivo migliore, è realizzata in elementi in legno orizzontale/verticali assemblati e pannelli coibentati a copertura di tutta la superficie con idonea pendenza di falda per consentire il defluire delle acque piovane/della neve verso il pavimento della corte. Si rimanda all'elaborato planimetrico, per la corretta individuazione degli spazi della corte e della superficie di ciascun piano del fabbricato, così da avere per un'immediata individuazione delle descrizioni sopra fornite. Nelle stanze sono installati a parete termosifoni in ghisa.

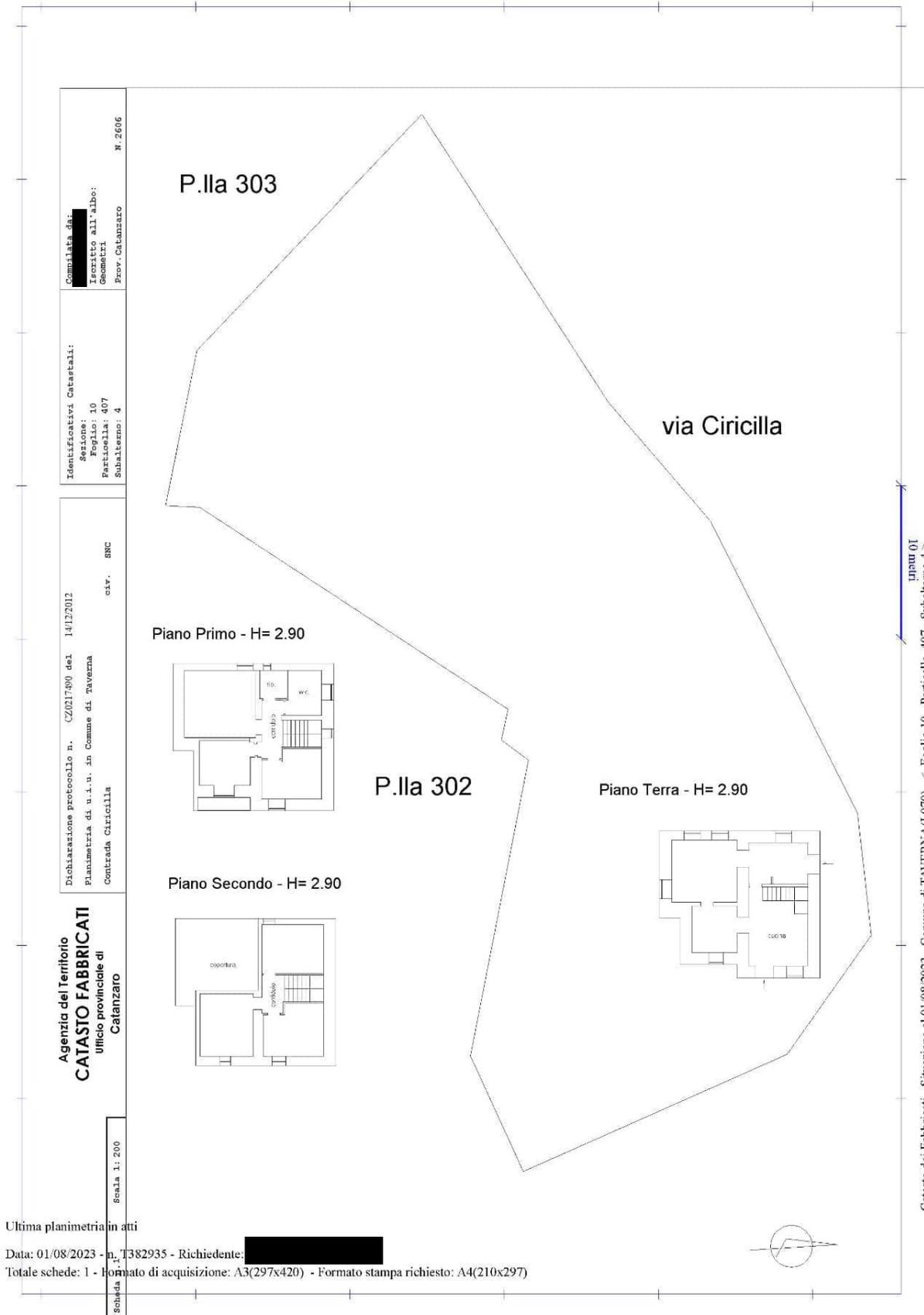
In fase di sopralluogo si rileva quanto segue:

Non è installato un impianto di video-sorveglianza/videocitofono-Non è funzionante impianto elettrico;

Doc. 1 - LOTTO

Elaborato planimetrico Agenzia del Territorio Fg 10 part.407 sub 4

Data: 01/08/2023 - n. T382935 - Richiedente: [redacted]



Scheda 1.1.200
 Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Catanzaro
 Dichiarazione protocollo n. CZ0217490 del 14/12/2012
 Planimetria di u.s.b. in Comune di Taverna
 Contrada Ciricilla
 civ. SNC
 Identificativi Catastali:
 Sezione: 10
 Foglio: 10
 Particella: 407
 Subalterno: 4
 Comitato di:
 Iscritto all'Albo:
 Geometri
 Prov. Catanzaro
 N. 2606

Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2023 - n. T382935 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 01/08/2023 - Comune di TAVERNA (I.070) - < Foglio 10 - Particella 407 - Subalterno 4 >
CONTRADA CIRICILLA n. SNC Piano T-1 - 2

Di seguito si riportano gli estratti di mappa da google earth, per la corretta individuazione del fabbricato.

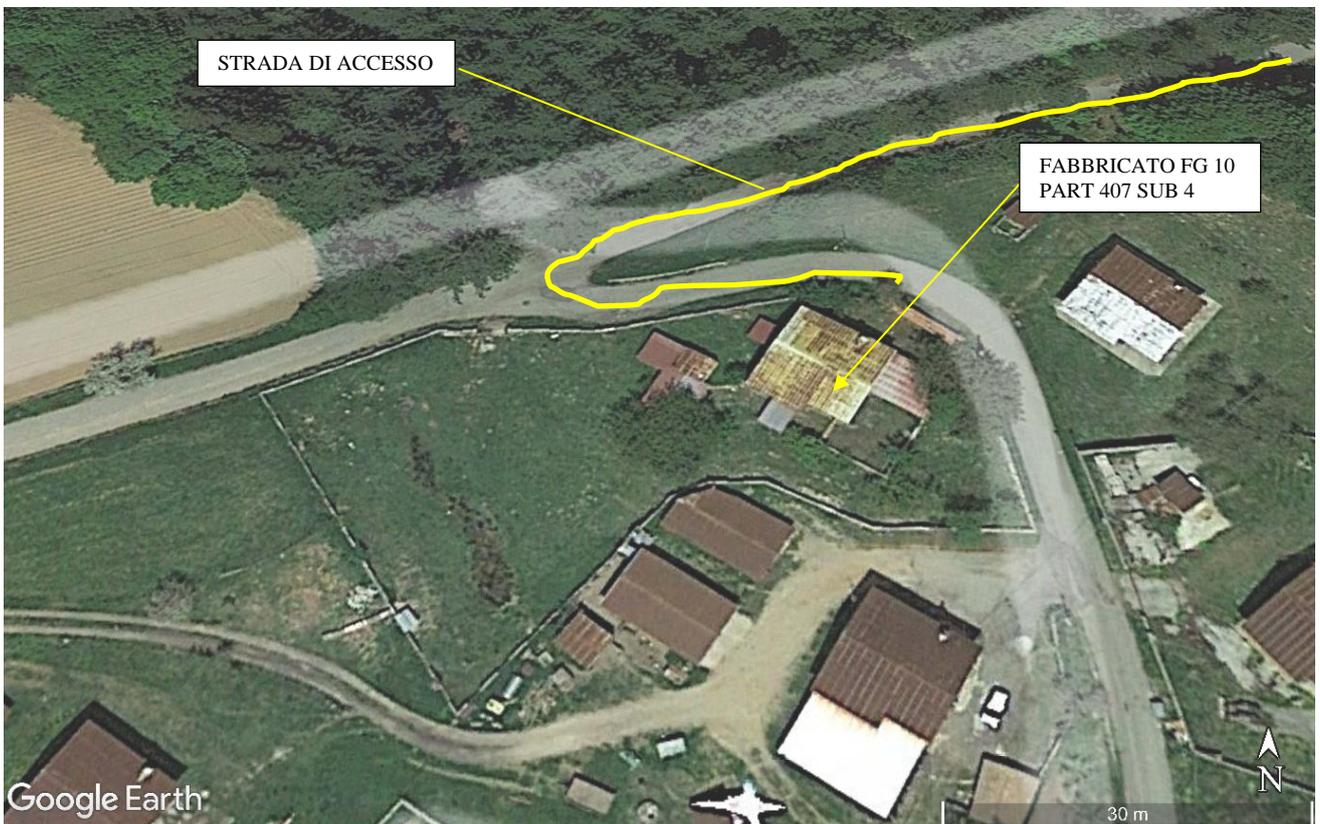


Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

Doc. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO

ESTERNO

Ingresso
pedonale/carrabile



Corte di pertinenza

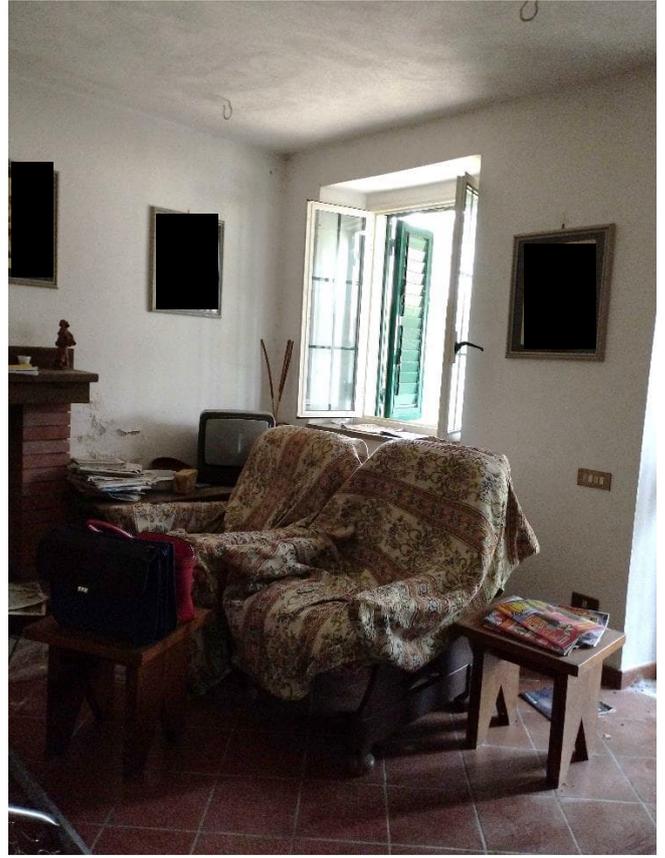


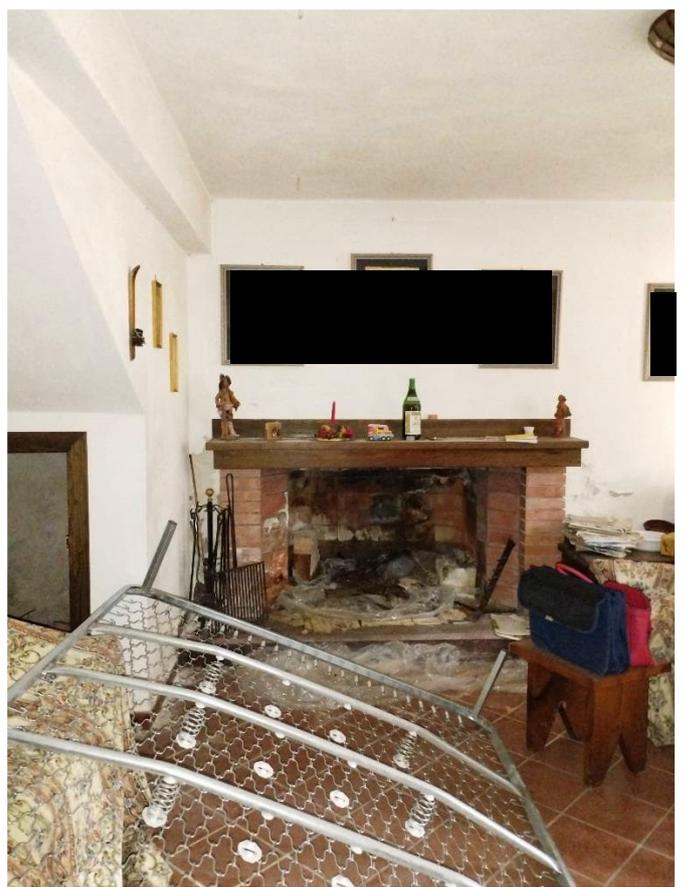
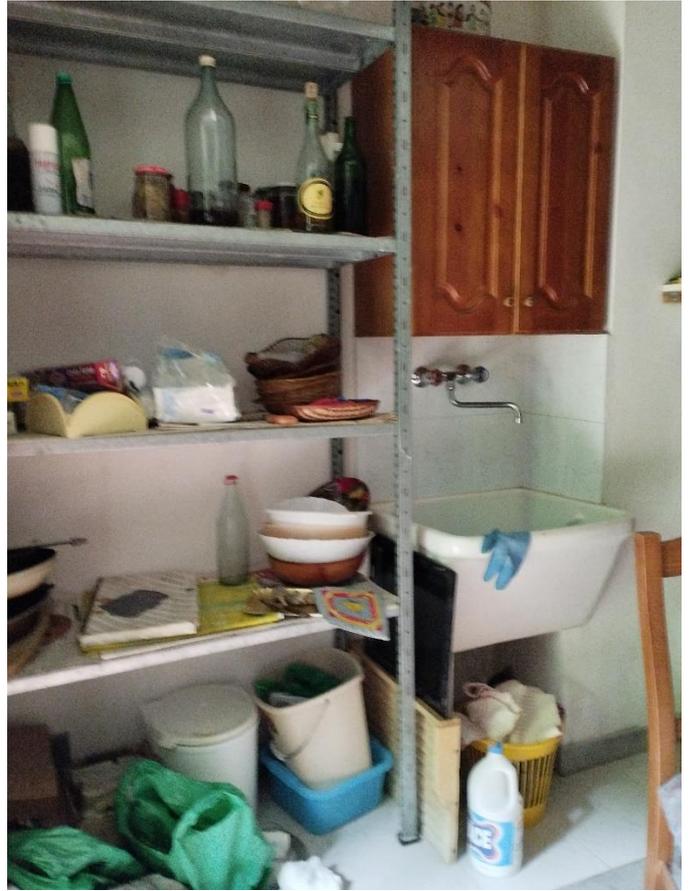






PIANO TERRA





PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Quesito richiesto: 2

**il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenzadi
eventuali comproprietari:**

La Sig.r [REDACTED] proprietaria del fabbricato in quota 1/1.

L'atto notarile di provenienza del bene è un atto di compravendita del 28/06/1991 rogante Notaio Giuliana Tozzi (Rif. All.2), tra le parti di seguito identificate:

- Parte Venditrice: [REDACTED]

- Parte acquirente: [REDACTED]

Le parti dichiarano quanto segue:

- La parte acquirente acquista un appezzamento di terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale riportato in catasto al fg 10 part 108, registrato con tipo frazionamento n.603 approvato dall'U.T.E. di Catanzaro in data 11.02.1991, in corso di registrazione e trascrizione (part. terreno def. 163); il fabbricato rurale è distinto nella denuncia di accatastamento di fabbricato rurale mod. 30 al fg 10 part.108;
- La parte venditrice dichiara che l'intero potere di cui l'immobile in oggetto è pertinenza, è a lui pervenuto dall'Opera valorizzazione della Sila con atto di vendita di riservato dominio rogante Notaio Antonio Teti del 4.3.1960; che con dichiarazione n.550 dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo (subentrato all'O.V.S) del 14.6.1982 registrato a Cosenza il 16.06.1982 al n.1465 mod. 2 Serie 3, è cessato il riservato dominio sul richiamato podere;
- La parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Che il prezzo di vendita ammonta a dieci milioni di lire;

Quesito richiesto: 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:

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione dell'immobile pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si è constatato che il Lotto non è allo stato attuale utilizzato pur essendo parzialmente arredato.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Elenco formalità LOTTO (Rif. All. 6)

Comune di Taverna - Contrada Ciricilla
Catasto Fabbricati, foglio 10 particella 407 sub. 4 snc PT-1-2;

- **ISCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 784 Registro Generale 9569**
Pubblico ufficiale PLACIDA PASQUALE SALVATORE Repertorio 1764/1354 del 28/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Registro Particolare 14587 Registro Generale 17695**
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7456 del 29/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito richiesto: 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);

Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare

Quando si parla di stimare un immobile per poi metterlo in vendita sul mercato, si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti;
- 80% delle Verande* con finiture analoghe ai vani principali
- 15% Giardini e aree di pertinenza Ville e Villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Per il computo delle *superfici di ornamento* vanno utilizzati i seguenti criteri ponderazione:

- Le superfici di balconi e lastrici solari si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%.
- Le superfici dei terrazzi e delle logge si calcolano al 35% fino a 25 mq, mentre le superfici eccedenti al 10%.
- Gli attici fino a 25 metri quadrati si calcolano al 40% della superficie.
- Portici e patii interni si calcolano al 35% della loro superficie.
- I cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie, l'eccedenza va calcolata al 2%
- I giardini fino a 25 metri quadrati si sommano fino al 15% della superficie.
- Cantine e soffitte con altezza minima di 1,5 metri si sommano al 20% della superficie.
- Garage e box auto al coperto, in caso di autorimesse collettive, si calcolano dal 45% al 60%.
- I box auto scoperti verranno sommati in base al 20% della superficie totale.

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Una volta calcolata la superficie commerciale, si considererà lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

• **Fonti di Informazione (Rif. All. 7)**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Taverna;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;
- ✓ Borsini immobiliari;
- ✓ Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

• **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Vedi Allegato). Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia, il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre, nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene periziato. Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.

Dall'analisi dei dati presenti nella **Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** emergono le seguenti quotazioni:

- min 540 €/mq med 625 €/mq max 710 €/mq

Dall'analisi dei dati presenti nel **borsino immobiliare** emergono le seguenti quotazioni:

- min 433 €/mq med 515 €/mq max 597 €/mq

Dall'analisi delle **pubblicazioni di Agenzie immobiliari** emergono le seguenti quotazioni:

- **esempio** abitazione : 130 mq 80.000€ (660 €/ mq)

I valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{625 \text{ €} + 515 \text{ €} + 660 \text{ €}}{3} = 600,00 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione del valore €/mq del bene, bisogna necessariamente tenere conto maggiormente della quotazione suggerita dalla media aritmetica, perché rispecchia maggiormente il valore di mercato attuale di questo tipo di abitazione.

Quindi il valore €/mq assegnato all'immobile sarà di 600 euro.

Osservazioni valore €/mq determinato

Il valore aritmetico determinato per ogni u.i.u. può essere indicativamente aumentato/ridotto, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari simili, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oppure di contro per valutare eventuali elementi che ne deprezzano il valore.

Nel nostro caso si rileva come l'immobile, seppur attualmente versa in uno stato di incuria presenta certamente delle ottime potenzialità sul mercato immobiliare, poiché in fase di sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha avuto modo di verificare che le finiture interne, infissi, pavimenti ecc. sono di ottima finitura. La scala in legno che collega verticalmente i piani necessita certamente di interventi di manutenzione, quali trattamenti antitarlo ma non interventi di messa in sicurezza o situazioni simili. Quindi appare congruo mantenere il valore di 600,00€/mq, senza applicare percentuale a rialzo/ribasso.

Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc., che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

In merito al calcolo delle pertinenze, si rammenta quanto segue:

- 15% Giardini e aree di pertinenza Ville e Villini" applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%;
- Le superfici di balconi si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%.

Di seguito il computo delle aree di pertinenza dell'immobile.

Balcone p1°	0,87 mq (35 % di 3,50 mq)
Corte esterna/giardino pertinenza fabbricato	2,5 mq (10 % di 25 mq) 31,5 mq (2% di 1.575 mq)

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi DEFINITIVO del valore del Lotto:

	<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenza e accessori ecc.</u>	<u>Area lorda mq</u>	<u>Area totale mq</u>	<u>Valore euro/mq</u>	<u>Valore bene diritto e quota</u>
LOTTO	Comune Taverna(CZ) Catasto F Fg 10, part. 407 sub 4 Piano T-1-2	34,87 mq	277,00 mq	311,87 mq	600,00 €	187.122 €
		<u>Valore Lotto</u>				

Quesito richiesto: 5

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Di seguito si predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

<i>LOTTO</i>	<i>Identificazione Bene</i>	<i>Valore finale a base d'asta(€)</i>
<i>LOTTO 1</i>	<i>Comune Taverna Fg 10 part.407 sub 4</i>	<i>187.122 €</i>

Quesito richiesto: 6

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

La [REDACTED] è proprietaria del compendio pignorato tutto in quota 1/1.

Quesito richiesto: 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, sulcorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sul Lotto non vi sono formalità, vincoli, oneri o debiti pendenti relativi a spese, nè altresì sussiste l'esistenza di formalità o oneri gravanti sul bene.

Quesito richiesto: 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 siadi proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Il Lotto non è gravato da censo, livello o uso.

Quesito richiesto: 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;

LOTTO

❖ **Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Taverna agli indirizzi ufficiotecnico.taverna@asmepec.it e protocollo.taverna@asmepec.it in data 17 Ottobre 2023 (Rif. All.5).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Prot. 49 del 17/10/2023 e personalmente ritirato presso gli uffici del Comune di Taverna dallo scrivente esperto stimatore. Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Taverna e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 10 particella n° 407 (Fabbricato) nello strumento urbanistico vigente, approvato secondo il Piano Strutturale Legge Regionale n.19/02 e s.m. formazione PSC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 14.11.2017, è classificato come di seguito specificato:

- *“Territorio: Ambito residenziale consolidato A.R.C. 3 Art. n°191 Norme attuative PSC con Vincolo Area di rispetto strade pubbliche Art. n°203 Norme attuative al PSC”;*
- *Che detto bene non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n°1776 (Usci Civici);*
- *Che il terreno non ricade nella planimetria della Legge 428/93 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsto;*

❖ **Verifica Urbanistica e Catastale**

Verifica Catastale

Dalla visura catastale della uuu si rileva quanto segue (Rif. All.3):

- COSTITUZIONE del 14/07/2012 Pratica n. CZ012739 (n.10463.1/2012) Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n.CZ0181780 del 2012).
- Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010; L'art. 19 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 recante “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento catastale, con particolare attenzione agli interventi di contrasto all'evasione ed elusione fiscale nel settore immobiliare.

Dall'atto notarile di provenienza si rileva che la [REDACTED] ha acquistato in data 28.06.1991 dal Sig. [REDACTED] un appezzamento di terreno agricolo con estensione pari a 1.762,00 mq con sovrastante fabbricato rurale. In fabbricato originario è distinto nella denuncia di accatastamento di fabbricato rurale presentata all'U.T.E. di Catanzaro in data 01.02.1991 prot. Mod 30 Foglio 10 part. 108. Detto fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre '67.

Tale immobile con appezzamento di terreno è pervenuto al precedente proprietario, Sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di vendita con patto di riservato dominio dall'OPERA SILA ENTE DI SVILUPPO IN CALABRIA

La Riforma Fondiaria fu affidata all'O.V.S. (Opera Valorizzazione Sila) un ente costituito nel 1947. L'O.V.S. espropriò 75.000 ettari di terreno e ne acquistò altri fino a raggiungerne un totale di 86.000. Furono formati 11.557 poderi e 6.705 quote che vennero assegnati ad altrettanti capofamiglia. Tuttavia, nell'atto notarile di provenienza si evince che con dichiarazione n.550 dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Calabria del 14.06.1982 registrato a Cosenza il 16.06.1982 al n. 1465 è cessato il riservato dominio sul richiamato podere.

Quindi il fabbricato originario in testa alla [REDACTED] era accatastato come fabbricato rurale censito Foglio 10 part. 108, con medesimo identificativo tra NCEU e NCU. Successivamente all'attribuzione della rendita presunta per DICHIARAZIONE UIU ART. 19 DL 78/10, è stato necessario procedere alla regolarizzazione della posizione dell'immobile con attribuzione di nuovo identificativo, avendo l'immobile perso le caratteristiche di ruralità.

Poiché la debitrice, in qualità di titolare di diritti reali sull'immobile, non ha provveduto a presentare la dichiarazione di aggiornamento catastale del fabbricato fantasma, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto con le dichiarazioni del DM 701/94, ha d'ufficio attribuito in via transitoria una rendita presunta. Successivamente la debitrice esecutata ha proceduto all'aggiornamento catastale come da COSTITUZIONE del 14/07/2012 Pratica n. CZ0127391.

Inoltre in fase di sopralluogo lo scrivente CTU ha proceduto a verificare le planimetrie metriche depositate presso l'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, confermando che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica. Non si rilevano difformità catastali quali diversa distribuzione degli spazi o altre variazioni.

Quindi l'immobile è catastalmente conforme.

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, dall'atto notarile di provenienza si rileva che fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre '67. Dalle indagini urbanistiche condotte in data 04/09/2023 con istanza di accesso agli atti inoltrata mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Taverna agli indirizzi ufficiotecnico.taverna@asmepec.it e

protocollo.taverna@asmepec.it (Rif. All.5), è stata rilevata l'esistenza di un successivo titolo edilizio, in testa al nominativo della Sig.ra [REDACTED] con i seguenti riferimenti

1. *Progetto di Ristrutturazione del 19 /10/1991 prot. 4177;*

In sede di accesso agli atti è stata estrapolata copia della documentazione presente nel fascicolo cartaceo quale la richiesta di rilascio di concessione per la realizzazione di n°3 porticati con contemporanea sistemazione dell'area esterna all'abitazione presentata dalla Sig.ra [REDACTED] in data 11.10.1991, la relazione e gli elaborati grafici.

L'immobile è urbanisticamente conforme.

Quesito richiesto: 10

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 stata 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 dall'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;

Non sono state riscontrate opere abusive.

Quesito richiesto: 11

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica.

Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE (Rif. All.8) mediante software TerMus versione 42.00, per il LOTTO individuato.

Il software TerMus 42.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015

Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 -Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici

- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi

Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici

- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto

Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M.26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).

In dettaglio :

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EP_{glsomma} di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
- Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
- Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.

Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6

Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente
Distinti saluti

Pentone lì 08/11/2023

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



RIEPILOGO LOTTO

LOTTO 1

+ Catasto Fabbricati, foglio 10 particella 407 sub. 4 snc PT-1-2;

Classamento:

Rendita: Euro 1.115,55

Categoria A/7, Classe U, Consistenza 12 vani

Indirizzo: CONTRADA CIRICILLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 258 m2 - Totale escluse aree scoperte: 251 m2

Prezzo di vendita valore immobile:

187.122 €

Quota 1/1

Formalità da cancellare:

- **ISCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 784 Registro Generale 9569**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1764/1354 del 28/06/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Registro Particolare 14587 Registro Generale 17695**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7456 del 29/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Irregolarità da sanare:

Non ci sono difformità catastali ed urbanistiche sul bene. L'immobile è vendibile.

Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 30.08.2023;

Allegato 2:

- ✓ Atto notarile di compravendita del 28/06/1991 rogante Notaio Giuliana Tozzi;

Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO

- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio *Fg 10 particella 407 subalterno 4;*
- ✓ Elaborato planimetrico;
- ✓ Visura catastale uiu;
- ✓ Mappa catastale

Allegato 4: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- ✓ Progetto di Ristrutturazione del 19 /10/1991 prot. 4177;

Allegato 5:

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica;
- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta Accesso agli atti;

Allegato 6: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria

- ✓ Comune di Taverna Catasto Fabbricati, F. 10, part. 407, sub 4;

Allegato 7:

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- ✓ pubblicazioni di agenzie immobiliari;

Allegato 8:

- ✓ APE_ Certificato Energetico Lotto;