

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**Procedura Esecutiva n. 135/2022 R.G.E.**

**Promossa da**  
**GROGU SPV SRL**

**CONTRO**



**GIUDICE: DOTT. SSA DI CREDICO CHIARA**

***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)***



***Cell.: (+39) 320/6961040***

***e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)***

***e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.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 14 part.927 ..... 12*

**Doc. 2:** *planimetrico Agenzia del Territorio Fg 14 part.927 sub 3 ..... 13*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO..... 14

**Doc. 3:** *planimetrico Agenzia del Territorio Fg 14 part.927 sub 4 ..... 16*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO..... 17

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRAZZA COPERTURA..... 19

**2) Quesito richiesto:**  
*il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari..... 22*

**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;..... 24*

**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); ..... 24*

**5) Quesito richiesto:**  
*al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;..... 29*

**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; ..... 29*

**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; ..... 30*



P [REDACTED]

**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 ..... 30

**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..... 30

**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;..... 32

**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) ..... 32

RIEPILOGO LOTTO..... 34

**Indice allegati** ..... 35



## **1. Premessa**

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Chiara Di Credico con provvedimento emesso in data 04/08/2023 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752B, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 135/22 R.G.E., promossa da [REDACTED] fine di valutare n.4 beni ubicati nel Comune di Sellia Marina e censiti al N.C.E.U come di seguito indicati:

- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3**  
Rendita: Euro 107,94 Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 110 m2, Piano S1
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4**  
Rendita: Euro 469,98 Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7,0 vani  
Piano T - Totale: 160 m2 Totale escluse aree scoperte c): 153 m2
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC**
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 2 BCNC Piano S1-T**

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 07/08/2023 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Sellia Marina;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
4. Studio notarile GEMINI MARIA GRAZIA SILVA;

L'esito delle ricerche, utili a rilevare, la conformità catastale ed urbanistica dei Lotti, è stata affrontata 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 14/09/2023.

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 08/09/2023, alla presenza del custode nominato, Avv. Natalia Giuliano, del debitore esecutato, [REDACTED]

[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 uiu).

#### **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 eventuali 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 si asserisce che è stato individuato un unico Lotto di vendita, poiché pur essendo il fabbricato composto da due piani, S1 e T, accatastati separatamente con accesso autonomo dall'esterno, si rileva l'esistenza del corpo scala, individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Sellia Marina al Fg 14 part 927 sub 2, di collegamento verticalmente tra il Piano seminterrato, il Piano Terra, fino a raggiungere il piano calpestabile della terrazza piana del fabbricato.

Il vano scala è visibile dalle foto allegate alla presente relazioni di stima. Quindi la natura dei luoghi non consente di poter predisporre due separati Lotti di vendita, perché andrebbero realizzate opere di demolizione della scala al piano S1, con preliminari verifiche strutturali utili a determinare standard di sicurezza strutturale per ripristino del vuoto strutturale conseguente alla demolizione della scala in questione, ragioni che, a parere dello scrivente esperto, non potrebbero mai soddisfare le ragioni della procedura in essere.

Inoltre, ai fini di una maggiore vantaggiosità delle operazioni di vendita, la proposta di vendita di una villetta indipendente a due piani, internamente comunicanti, con area esterna di pertinenza, individuata catastalmente nel NCEU del Comune di Sellia Marina al Fg 14 part 927 sub 1, posta a servizio delle due u.i.u immobiliari, Sub 3-Piano S1 e Sub 4-Piano S4, , rende il Lotto economicamente appetibile in termini di unicità rispetto anche alle proposte economiche attualmente presenti nel mercato immobiliare nella stessa zona, che di contro propongono soluzioni di vendita distribuite su un solo piano, oppure soluzioni di vendita mancanti di spazi esterni di pertinenza.

**✚ LOTTO UNICO**

- **Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3**  
Rendita: Euro 107,94 Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 110 m2,  
Piano S1 -VIA S.S. 106 SUD PEZZOTTO n. SNC
- **Catasto Fabbricati Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4**  
Rendita: Euro 469,98 Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7,0 vani  
Piano T - Totale: 160 m2 Totale escluse aree scoperte c): 153 m2  
VIA S.S. 106 SUD PEZZOTTO n. SNC
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC**
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 2 BCNC Piano S1-T**

In merito ai beni individuati catastalmente come Sub 1 (area esterna) e Sub 2 (vano scala PS1-PT-Terrazza copertura) si ritiene doveroso sottolineare che trattasi di BCNC, beni comuni non censibili.



Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane. Inoltre, tali unità non sono commercializzabili/vendibili, ma il loro valore va computato unitamente al valore della u.i.u. afferente.

### **INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO**

Di seguito la localizzazione del compendio pignorato su google maps e sulle mappa catastali:



*Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro*



### **Descrizione sommaria Compendio Pignorato**

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Sellia Marina in Località Pezzotto, sulla costa ionica calabrese ad una distanza di circa 1,5 km in linea d'aria dalla spiaggia; il compendio si compone di una villetta unifamiliare ad unico volume a due livelli, un piano seminterrato ed un piano a sagoma fuori terra, con corte annessa.

La zona in cui sorge la villetta familiare, è un contesto in parte residenziale abitato da famiglie ed anche terziario in un paesaggio prevalentemente agricolo, con terreni coltivati e abitazioni annesse.

Alla data di sopralluogo presso il compendio è stata rinvenuta la presenza del [REDACTED]

Il piano S1 (Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3) si trova ubicato a quota interrata rispetto alla strada di percorrenza ed è accatastato come locale magazzino; al piano T, a quota strada, si trova ubicata la uiu (Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4) a destinazione residenziale. Completa il fabbricato il lastrico solare raggiungibile dal vano scala comune ai piani, che si trova attualmente in cattivo stato di manutenzione. Infatti la uiu ubicata al Piano T (Sub 4) presenta sul soffitto episodi di infiltrazione provenienti dal piano copertura, terrazza praticabile, la quale non è stata completata e soprattutto risulta carente di sistema di impermeabilizzazione valido, utile a preservare la salubrità degli ambienti del piano sottostante. Si rimanda alle foto allegata alla presente relazione di primo accesso per meglio comprendere lo stato dei luoghi descritto. Tali problematiche, tuttavia non pregiudicano la staticità del fabbricato, ma si configurano come intervento di manutenzione localizzato. Per la corretta individuazione dei subalterni, si rimanda alla rappresentazione grafica dell'Elaborato Planimetrico, allegata come Doc. 1 pag.11.

#### **(Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4)**

L'abitazione a PT (sub 4) è composta da cucina, salotto, tre camere da letto, bagno principale e bagno di servizio con ripostiglio. Le finiture sono mediocri, e le pareti/soffitti manifestano episodi di condensa ed infiltrazioni provenienti dal piano della copertura attualmente non tenuto in buono stato. La uiu si trova a quota sopraelevata di circa +1,10 mt rispetto al piano di campagna. Il fabbricato non dispone di una recinzione, né di cancello elettrico/pedonale, ma si rileva la presenza di un piccolo muretto perimetrale h 60 cm circa, posto sul perimetro di confine e realizzato con blocchi di cls sprovvisto di recinzione soprastante. Pertanto, la villetta non dispone di alcun sistema di protezione da intrusioni dall'esterno. Una parte della corte, precisamente la fascia in aderenza con i lati del fabbricato risulta pavimentata, la rimanente è prato incolto, non mantenuto. L'ingresso vero e proprio all'abitazione posta a PT è preceduto da un atrio ubicato internamente al vano scala. Da qui è possibili accedere all'immobile attraverso un portoncino in legno (largh. 1,00cm e h 2,20cm). La pavimentazione del cespite è in formelle



di gres porcellanato, le pareti sono trattate con tinteggiatura colore del tipo intonaco civile. Le stanze sono provviste di termosifoni in alluminio. In ogni camera sono presenti delle aperture (Finestra/balconi) composte da infissi interni in pvc smaltato color marrone e con vetro senza dispositivo di isolamento termico, mentre la tapparella in pvc costituisce elemento di schermatura verso l'esterno. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadario a soffitto. I bagni si presentano in discreto stato. Il soffitto è trattato con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2 mt. Sono installate plafoniere posta a soffitto, gli infissi interni sono in pvc con vetro; esternamente sono presenti le tapparelle in pvc. I bagni sono dotati di wc, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

## **IMPIANTI**

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina abitazione;
- rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;
- la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;
- Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma; tuttavia, manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale(salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;
- alcune stanze sono provviste di condizionatore a parete;
- è presente l'impianto citofonico;



**✚ (Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3)**

Il piano S1 (Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3) si presenta allo stato rustico; dalla documentazione fotografica è visibile la struttura portante intelaiata con travi/pilastrini in cls armato, completata con murature di tomagno perimetrali. privo di serramenti esterni.

Come descritto in precedenza, la uiu si trova a quota sopraelevata di circa +1,10 mt rispetto al piano di campagna; infatti, dal prospetto esterno è visibile la presenza delle finestre a nastro del piano Seminterrato in questione. Il piano S1 risulta completo di infissi riguardo le aperture a finestra, ma sprovvisto della saracinesca dell'ingresso principale. Questa situazione genera, durante i periodi di pioggia, un flusso incontrollato delle acque piovane che inevitabilmente invadono il piano seminterrato, nonostante il debitore esecutato si sia premurato di bloccare l'apertura per deviare il flusso delle acque e di altri detriti. Una rampa esterna in cls posta in pendenza adeguata a superare il dislivello tra il piano di campagna e il piano calpestabile del piano S1, conduce al piano s1 con accesso dalla corte esterna individuata come Sub 1.

Il fabbricato, si ribadisce, non dispone di una recinzione, si rileva la presenza di un piccolo muretto perimetrale h 60 cm circa, posto sul perimetro di confine e realizzato con blocchi di cls sprovvisto di recinzione soprastante.

La uiu individuata catastalmente come Foglio 14 Particella 927 Subalterno sub 1 individua la corte di pertinenza, la uiu catastalmente come Foglio 14 Particella 927 Subalterno sub 2 individua la scala interna di collegamento verticale tra i piani S1-T- Terrazza.

La uiu è priva di impianti e finiture. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



Doc. 1

**Elaborato Planimetrico Individuazione subalterni**

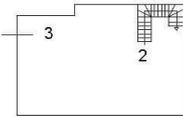
**Immobile identificato al Catasto Fabbricati Fg 14 part. 927**

Data: 04/09/2023 - n. T343962 - Richiedente: Telematico

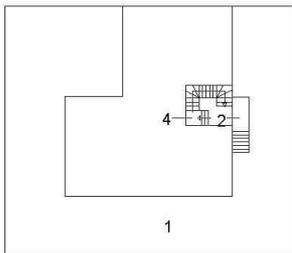
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro</b>	
Compilato da: ██████████ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 2516			
Comune di Sellia Marina		Protocollo n. CZ0199269 del 04/07/2007	
Sezione: Foglio: 14	Particella: 927	Tipo Mappale n. 164245 del 25/05/2007	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA





Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2023 - Comune di SELLIA MARINA(1590) - < Foglio 14 Particella 927 >

Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2023 - n. T343962 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico  
Perito CTU : Arch. J Michela



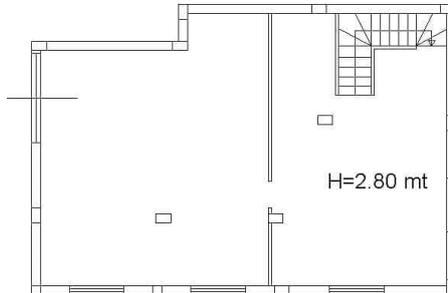
Doc. 2

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Fg 14 part.927 sub 3 (Piano S1)

Data: 04/09/2023 - n. T343918 - Richiedente: [REDACTED]

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro</b>	Dichiarazione protocollo n. CZ0199269 del 04/07/2007 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Sellia Marina Via S.s. 106 Sud Pezzotto civ. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	[REDACTED]
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 14	Prov. Catanzaro
	Particella: 927	N. 2516
	Subalterno: 3	

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2023 - Comune di SELLIA MARINA (1590) - < Foglio 14 - Particella 927 - Subalterno 3 >  
VIA S.S. 106 SUD PEZZOTTO n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2023 - n. T343918 - Richiedente: [REDACTED]

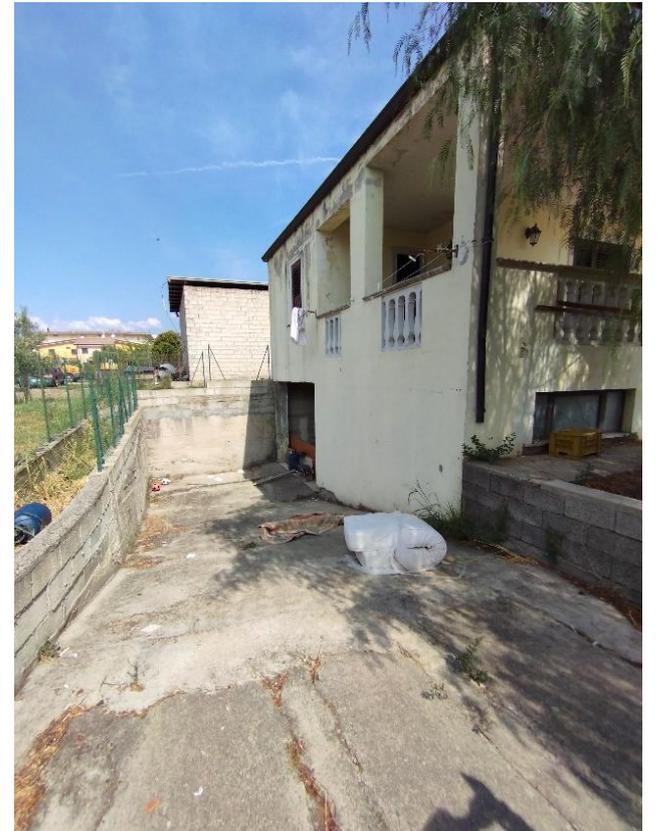
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico  
Perito CTU : Arch. J Michela



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 14 PART 927 SUB 3 (Piano S1)



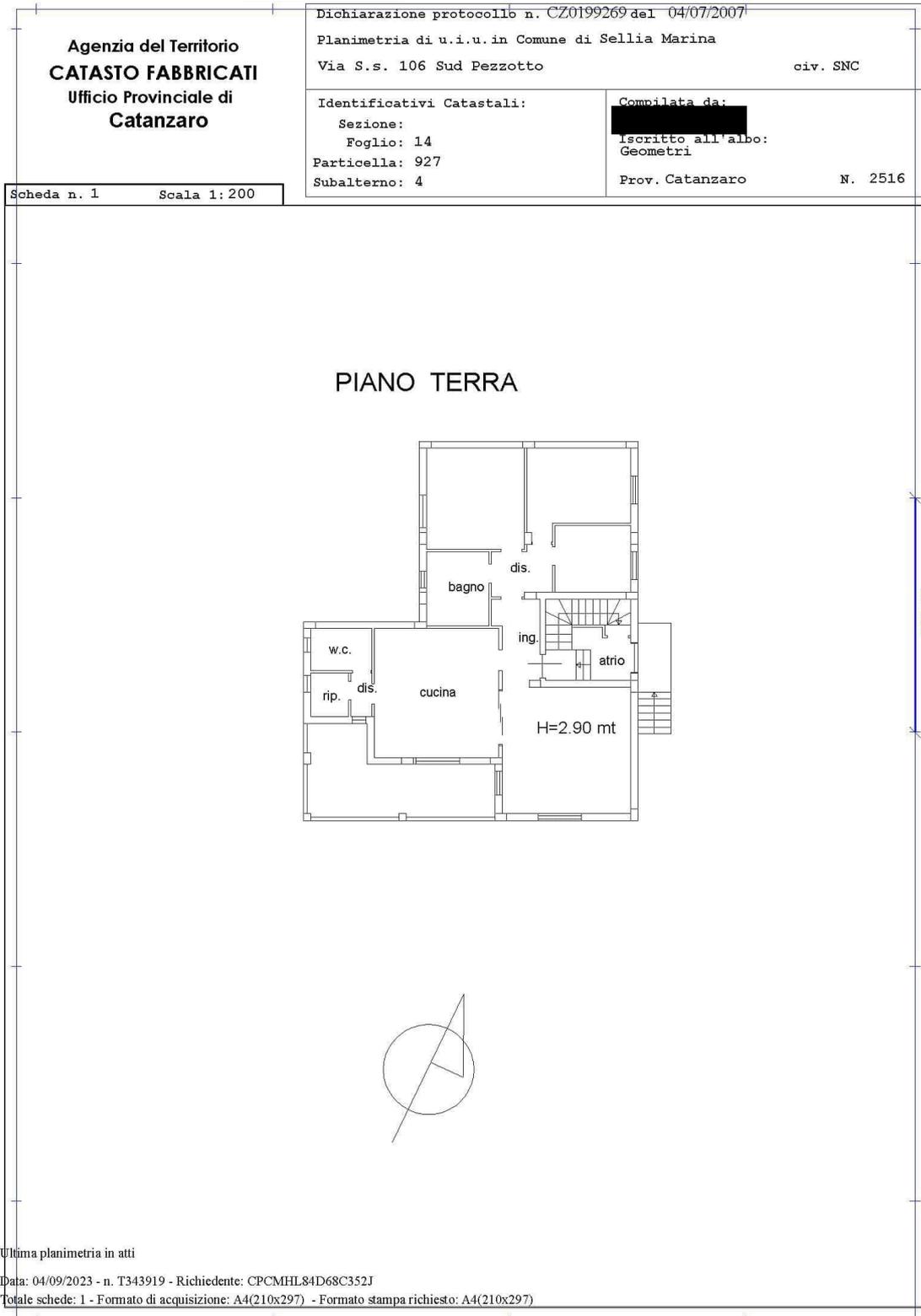


Doc. 3

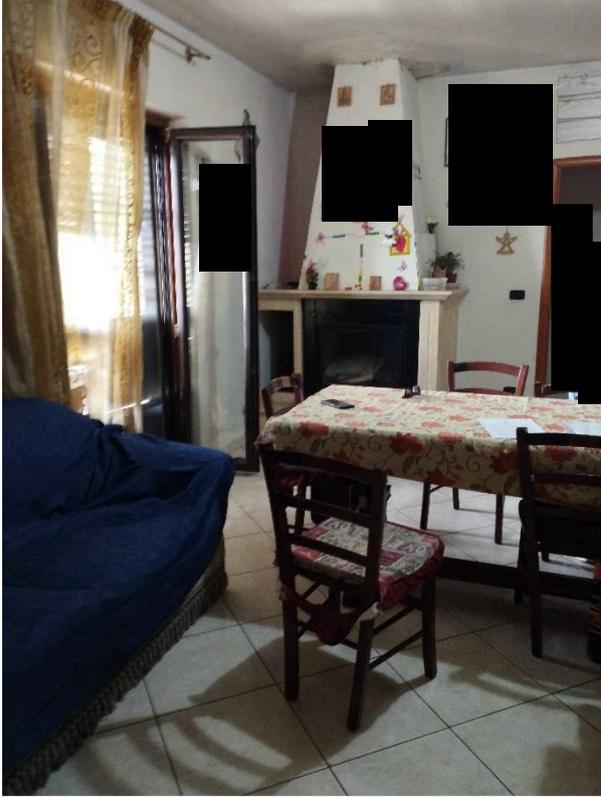
Elaborato Planimetrico Individuazione subalterni

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Fg 14 part.927 sub 4 (Piano T)

Data: 04/09/2023 - n. T343919 - Richiedente: [REDACTED]



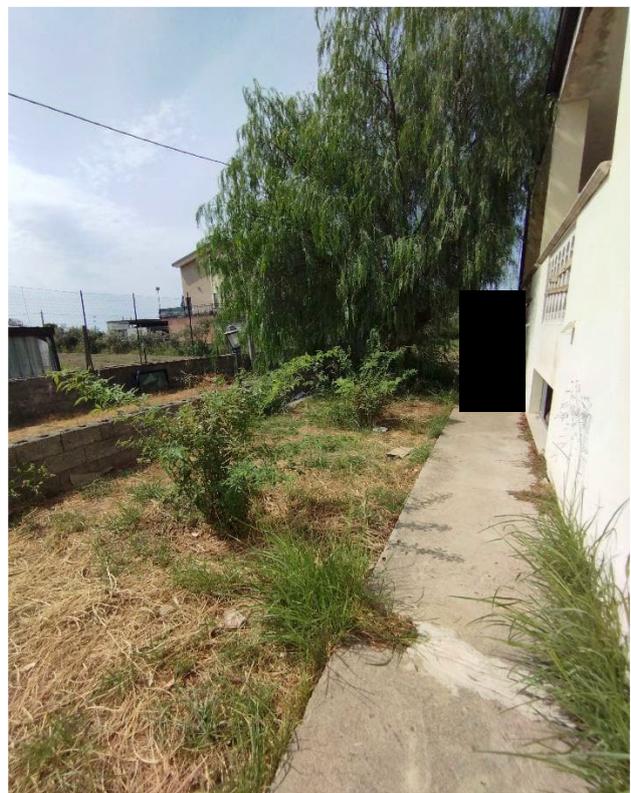
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 14 PART 927 SUB 4 (Piano T)





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO**  
**FG 14 PART 927 SUB 1 (Corte PT)**

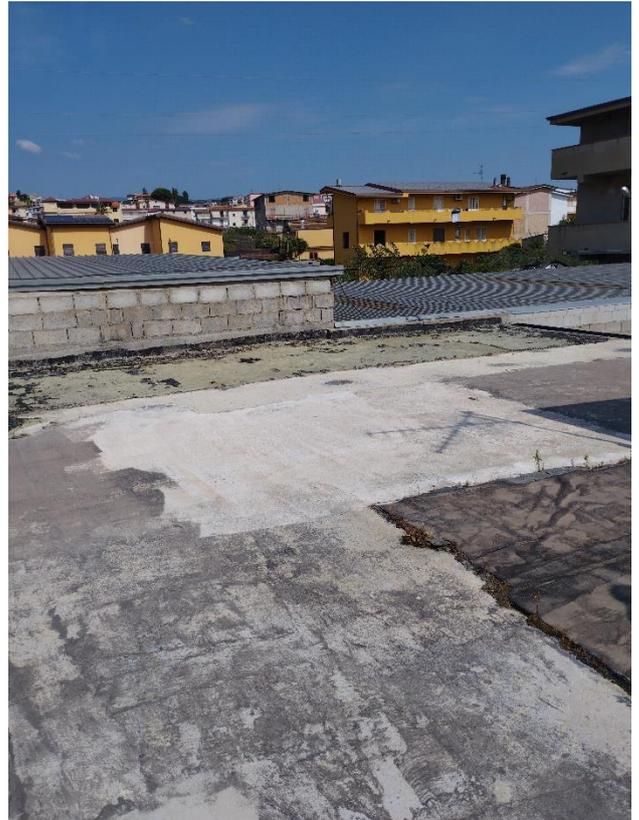




*Fig. – Corte esterna*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRAZZA COPERTURA

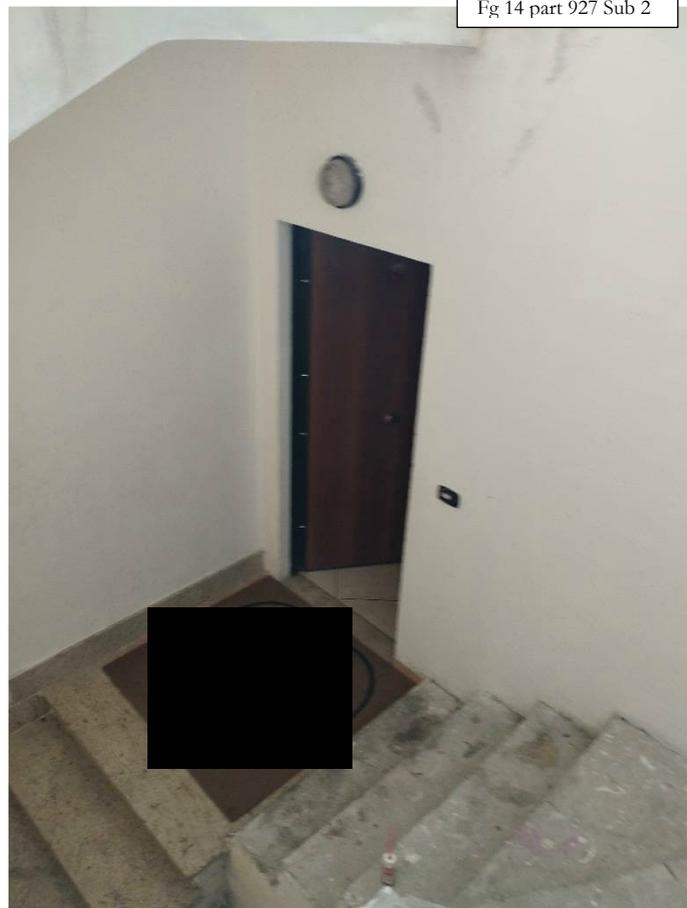


Uscita sul lastrico solare



Appartamento PT  
Fig 14 part 927 Sub 4

Corpo scale  
Fig 14 part 927 Sub 2



**Quesito richiesto: 2**

**il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza**

**di eventuali comproprietari:**

[REDACTED] (deriva dall'atto 1) è proprietario del compendio pignorato in quota 1/2, in comproprietà con la [REDACTED] (deriva dall'atto 1), coniuge in regime di comunione dei beni.

Dalla visura catastale si rileva quanto segue:

- 1. Atto del 02/08/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 134623 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10982.1/2005 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 24/08/2005;

Dall'atto notarile di provenienza del bene, si rilevano le seguenti informazioni:

- Parte Venditrice: [REDACTED]

Le parti dichiarano quanto segue:

- La parte acquirente acquista, in comunione dei beni, un appezzamento di terreno facente parte del fondo denominato "Iersolino" confinante con altri (vedi allegato), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Sellia Marina al foglio 14 part.lle 790 e 791;
- Le parti precisano che la particella 791 è caratterizzata dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con qualsiasi mezzo a favore delle part.lle 786, 788, 789, 787 e 792 di proprietà della venditrice, nonché la particella 790 come la 789 e 787 sono gravate dalla medesima servitù a favore delle part.lle 786, 788 e 792;
- Le parti convengono che lungo le part.lle 791, 789 e 787 potranno essere passate, interrate condotte acqua, fogna, elettricità, linee telefoniche ecc.;
- Le parti dichiarano che il prezzo convenuto è pari a 12.500,00 euro;
- 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 del bene pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che il compendio è abitato dal debitore esecutato con la moglie e di due figli disabili. Il custode nominato Avv. Natalia Giuliano ha dettagliatamente registrato gli occupanti nel proprio verbale di sopralluogo di primo accesso.

Dalla documentazione fotografica è possibile visionare lo stato dei luoghi

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**Elenco formalità LOTTO UNICO** (Rif. All. 6)

- **ISCRIZIONE del 09/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale 3172**

Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 140320/12082 del 06/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE del 03/01/2023 - Registro Particolare 54 Registro Generale 62**

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7618 del 14/12/2022  
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:

- a. 100% delle superfici calpestabili;



- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- d. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti;
- e. 80% delle Verande\* con finiture analoghe ai vani principali
- f. 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 considerare 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 Sellia Marina;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uiu 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 7). 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 980 €/mq med 1.065 €/mq max 1.150 €/mq ABITAZIONE
- min 410 €/mq med 460 €/mq max 510 €/mq MAGAZZINO

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

- min 798 €/mq med 900 €/mq max 1.011 €/mq ABITAZIONE
- min 268 €/mq med 344 €/mq max 421 €/mq MAGAZZINO

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

ABITAZIONE:

- **1° esempio** : 200 mq 145.000€ (725,00 €/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:

ABITAZIONE:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.065 \text{ €} + 900 \text{ €} + 725 \text{ €}}{3} = 896,7 \text{ €/mq}$$

MAGAZZINO:

$$VI = \frac{V1+V2}{2} = \frac{460 \text{ €} + 344 \text{ €}}{2} = 402,00 \text{ €/mq}$$

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 alla valutazione della superficie commercializzabile del Lotto sarà pari a:

- ABITAZIONE: 896,70 €/mq
- MAGAZZINO: 402,00 €/mq

Inoltre, verrà conteggiato il valore del Sub 1 (corte esterna), che come sottolineato in precedenza, è un BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984 porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, il cui valore andrà computato unitamente al valore della u.i.u. afferente.



Al fine della valutazione finale dell'immobile bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile è stata presa in considerazione la superficie della corte (sub 1), 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 pT	<b>8,33 mq</b> (35 % di 23,8 mq)
Corte esterna/giardino pertinenza fabbricato (320,93 mq)	<b>2,5 mq</b> (10 % di 25 mq) <b>5,91 mq</b> (2% di 295,93mq)

#### 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 si presenza non perfettamente compiuto, si richiamino:

- lavori incompleti per la sistemazione del piazzale esterno (recinzione perimetrale, installazione cancello carrabile e pedonale, impianto illuminazione sterno ecc.);
- la mancanza di sistema di recinzione sul muretto perimetrale esistente;
- lastrico solare non adeguatamente impermeabilizzato che causa episodi di infiltrazione nei vani sottostanti;
- Piano seminterrato completamente a stato di rustico con le sole tamponature delle pareti perimetrali e parzialmente privo di serramenti;
- Corpo scala di collegamento verticale tra i piani, internamente allo stato rustico;
- parte della corte esterna utilizzata a giardino, in stato di abbandono;

Nonostante le opere incompiute, pocanzi descritte, l'immobile nel suo complessivo, presenta certamente delle ottime potenzialità sul mercato immobiliare, inquanto la tipologia costruttiva di villetta indipendente con corte annessa ubicata su strada privata senza uscita circondata da altre



villette indipendenti ai lati, in virtù della posizione interna alla fascia costiera a poca distanza dal mare, presenta delle ottime potenzialità sul mercato immobiliare. Gli interventi descritti/incompleti non si configurano come interventi strutturali, ma come opere di completamento/finitura. Tuttavia, per determinare un valore di stima che sia congruo rispetto al mercato immobiliare, appare opportuno applicare una percentuale a ribasso del 30% rispetto al valore determinato precedentemente, così da avere il seguente valore finale:

- ABITAZIONE: 627,69 euro €/mq
- MAGAZZINO: 281,4 €/mq

**Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi PROVVISORIO del valore del Lotto:**

(\*)Superficie comprensiva di muri interni/esterni, ballatoio, pertinenze ecc.)

	<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze 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>
<b>LOTTO UNICO</b>	Foglio 14 Part 927 Subalterno 4 Categ. A/2 -Piano T	16,74 mq	165,00 mq	181,74 mq	627,69 €	114.076,38 €
	Foglio 14 Part 927 Subalterno 3 Categ. C/2 -Piano S1	-	110,00 mq	-	281,40 €	30.954,00 €
<b>Valore Complessivo Lotto</b>						<b>€ 145.030,38</b>

N.B.

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ;
- 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
- .50% delle superfici, pareti portanti condivise;
- 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti uso esclusivo
- 35% dei patii e porticati

Si ricorda che le uiu di seguito elencate, benché presenti nell'atto di pignoramento sono nella realtà catastale di consistenza BCNC, ed in quanto tali non vendibili/commercializzabili; quindi, il loro valore è stato computato unitamente al valore della u.i.u. afferente.

- Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC (corte esterna)
- Foglio 14 Particella 927 Subalterno 2 BCNC Piano S1-T (corpo scala)



**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 la predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

<b>LOTTO</b>	<b>Identificazione Beni</b>	<b>Valore finale totale delle uiu a base d'asta(€)</b>
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Comune Sellia Marina</b> <b>Foglio 14 Part 927 Subalterno 4</b> <i>Categ. A/2 -Piano T</i> <b>Foglio 14 Part 927 Subalterno 3</b> <i>Categ. C/2 -Piano S1</i> <b>Foglio 14 Part 927 Subalterni 1 e 2 (BCNC)</b>	<b>145.030,38 €</b>

**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 conguagli;*

Il compendio pignorato è in testa ai seguenti:

- 1 [REDACTED]

Come già detto è conveniente, nonché fattibile, considerare un unico Lotto di vendita, pur essendo il fabbricato composto da due piani, S1 e T, accatastati separatamente con accesso autonomo dall'esterno. Quindi la natura dei luoghi non consente di poter predisporre due separati Lotti di vendita, perché andrebbero realizzate opere di demolizione, di verifiche strutturali utili al ripristino del vuoto strutturale conseguente alla demolizione della scala di collegamento verticale tra i piani.

Ai fini di una maggiore vantaggiosità delle operazioni di vendita, la proposta di vendita di una villetta indipendente a due piani, internamente comunicanti, con area esterna di pertinenza a servizio delle due u.i.u., rende il Lotto economicamente appetibile in termini di unicità rispetto anche alle proposte economiche attualmente presenti nel mercato immobiliare nella stessa zona.



**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, né 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 delladichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

❖ **Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia Sellia Marina - Ufficio Sue con Codice Univoco SUE 1215 e Numero protocollo regionale 286/2024 in data 02/01/2024 con Prot. 70/2024 (Rif. All.5).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Prot. 8/2024, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune Sellia Marina., visti i seguenti atti emessi:

- Dalla Regione Calabria con decreto del Presidente della Regione n°21091 del 28.12.2005 acquisita con prot. N°982/2006 ha approvato l'adeguamento al Piano Regolatore Generale del Comune di Sellia Marina;
- A seguito dell'approvazione delle linee Guida di cui alla L.R. n.14 del 1.12.2006, il Comune ha adattato Delibera di Consiglio Comunale n.11 /2008 "Presenza d'atto della vigenza delle Linee Guida



e dichiarazione di non contrasto delle previsioni del P.R.G. vigente ai sensi del comma 2 dell'art.65 Legge Regionale n.19/2002, e successivamente è stata approvata con Decreto del Dirigente del Settore Dipartimento Regionale Urbanistica e Governo del Territorio del 20.10.2008 n.16048;

- Visto l'art. 30 del Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica QTRP approvato con Delibera del Consiglio Regionale n°134 del 3.8.2016;

Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Sellia Marina e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 14 particella n° 927, ha la seguente destinazione urbanistica:

- *“Territorio Urbanizzato: Aree urbanizzate residenziali di recente formazione riferimento art.15 REU”;*
- *Che l'area non è soggetta a vincoli inibitori di cui alla legge 431/1985 e legge regionale 23/1990 e s.m.i;*
- *Che l'area in esame non ricade nelle fasce di attenzione e di rischio idraulico/rischio frana così come individuati per il Comune di Sellia Marina al Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;*
- *Che l'area in esame ricade in “Zone a suscettibilità sismica per liquefazione ed amplificazione (PTCP)”*

#### ❖ **Verifica Urbanistica e Catastale** **Verifica Catastale**

In fase di sopralluogo lo scrivente CTU ha verificato la conformità delle 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. Tale verifica riguarda la totalità delle uuu oggetto di compendio.

Quindi il Lotto è catastalmente conforme.

#### **Verifica Urbanistica**

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, dalle indagini urbanistiche condotte in data con istanza di accesso agli atti inoltrata 14/09/2023 mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Sellia Marina agli indirizzi [protocollo.selliamarina@asmepec.it](mailto:protocollo.selliamarina@asmepec.it) e [urbanistica.selliamarina@asmepec.it](mailto:urbanistica.selliamarina@asmepec.it) (Rif. All.4), è stata rilevata l'esistenza del seguente titolo edilizio:

- ❖ Permesso a Costruire n.73 del 17/07/2006;

E' stata estrapolata copia della documentazione presente nel fascicolo e allegata alla presente relazione (Rif. All.4). Dalla verifica del titolo edilizio emerge conformità tra il progetto asserito e le opere realizzate.

Quindi il Lotto 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 la sola uiu identificata al NCEU del Comune di Sellia Marina al:

- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4**  
Rendita: Euro 469,98 Zona censuaria 1, Categoria A/2b), Classe U, Consistenza 7,0 vani  
Piano T - Totale: 160 m2 Totale escluse aree scoperte c): 153 m2
- In merito alla uiu identificata al NCEU del Comune di Sellia Marina al **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3**, si rileva che la categoria catastale C/2 ne esonera la redazione:

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<sub>gls</sub> somma 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 li 14/02/2024

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



RIEPILOGO LOTTO

LOTTO UNICO

✚ Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3

Rendita: Euro 107,94 Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 1,  
Consistenza 110 m2, Piano S1

✚ Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4

Rendita: Euro 469,98 Zona censuaria 1, Categoria A/2b), Classe U, Consistenza 7,0 vani  
Piano T - Totale: 160 m2 Totale escluse aree scoperte c): 153 m2

✚ Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC

✚ Foglio 14 Particella 927 Subalterno 2 BCNC Piano S1-T

Prezzo di vendita valore LOTTO UNICO: 145.030,38 €

PROPRIETA' LOTTO:

1.

1. Atto del 02/08/2005 Pubblico ufficiale [redacted] Sede CATANZARO (CZ)  
Repertorio n. 134623 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10982.1/2005  
Reperto PI di CATANZARO in atti dal 24/08/2005

Formalità da cancellare:

- **ISCRIZIONE del 09/03/2009 - Registro Particolare 417 Registro Generale 3172**

Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 140320/12082 del 06/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE del 03/01/2023 - Registro Particolare 54 Registro Generale 62**

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 7618 del 14/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Irregolarità da sanare:

Non ci sono difformità catastali ed urbanistiche sul bene.

IL LOTTO è vendibile.

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

Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico  
Perito CTU : Arch. J Michela



P [REDACTED]

**Indice degli allegati:**

**Allegato 1:**

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 08.09.2023;

—

**Allegato 2:**

- ✓ Atto notarile del 02/08/2005 GEMINI MARIA GRAZIA SILVA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 134623 - COMPRAVENDITA;

**Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO**

- ✓ Elaborato planimetrico Foglio 14 Particella 927;
- ✓ Visura catastale LOTTO;
- ✓ Mappa catastale;

**Allegato 4:** Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio

- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3**  
Rendita: Euro 107,94 Zona censuaria 1, Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 110 m2, Piano S1;
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4**  
Rendita: Euro 469,98 Zona censuaria 1, Categoria A/2b), Classe U, Consistenza 7,0 vani Piano T - Totale: 160 m2 Totale escluse aree scoperte c): 153 m2;
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 1 BCNC** (corte)
- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 2 BCNC** Piano S1-T (corpo scala)

**Allegato 5: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta Accesso agli atti –
- ✓ Permesso a Costruire n.73 del 17/07/2006;

**Allegato 6:**

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica;
- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta CDU;

**Allegato 7: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria**

- Comune **Sellia Foglio 14 Particella 927 Subalterno 3;**
- Comune **Sellia Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4;**

**Allegato 8: Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:**

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

**Allegato 9: APE\_ Certificato Energetico**

- **Foglio 14 Particella 927 Subalterno 4** (Categoria A/2 - Piano T)

