
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
Procedura Concorsuale n. 7 e 8/2023 R.G.E.

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (CCI)

DEBITORE: ZINNI NICOLA

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)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: 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.....	8
Individuazione LOTTO UNICO	7
Doc. 1: Elaborato planimetrico Agenzia del Territorio.....	12
Doc. 2: planimetria Agenzia del Territorio Fg 38 part.205 sub 5.....	13
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
Doc. 3: planimetria Agenzia del Territorio Fg 38 part.205 sub 31.....	19
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	20
2) Quesito richiesto:	
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	21
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;.....	21
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);	23
5) Quesito richiesto:	
al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....	27
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;	27
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;	27

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 28

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..... 28

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 obbligazioni 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; 29

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) 30

RIEPILOGO LOTTO..... 32

Indice allegati 33

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri con provvedimento emesso in data 14/01/2024 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio Procedura Concorsuale n. 7 e 8/2023 R.G.E. LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (CCI) debitore ZINNI NICOLA, al fine di valutare n.2 unità catastali censite al N.C.E.U del Comune di Catanzaro come di seguito:

a) Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 284,05 Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5 vani Indirizzo: VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala A Piano T

Dati di superficie: Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte b): 125 m

b) Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31

Classamento:

Rendita: Euro 60,43 Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 9mq

Indirizzo: VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala AB Piano 4

Ditta Intestatari delle n.2 uiu:

1. MANCUSO Flavia (CF MNCFLV79M60C352G) nata a CATANZARO (CZ) il 20/08/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. ZINNI Nicola (CF ZNNNCL80S22H501N) nato a ROMA (RM) il 22/11/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 16/01/2024 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

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

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 primo sopralluogo ha avuto luogo in data 22/01/2024 ore 15:00, alla presenza della Sig.ra Mancuso Flavia, moglie del Sig. Zinni Nicola ed al contempo comproprietaria dei beni immobili ispezionati. 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).

Tuttavia, dalle prime verifiche tecniche condotte sull'atto notarile di provenienza del bene catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5, ossia atto di compravendita dell'08/05/2007, Rogante PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3662, è emerso che all'abitazione è annesso un vano box posto sulla terrazza dell'edificio condominiale, non rappresentato graficamente nella planimetria presente in atti al catasto, né lo stesso box è identificato da estremi catastali propri.

Quindi è stato necessario eseguire un secondo accesso finalizzato al rilievo metrico del box rilevato, avvenuto in data 06/02/2024 ore 10:00, previo preavviso alla Sig.ra Mancuso Flavia resasi disponibile alle ulteriori verifiche, al fine di accertare l'effettiva consistenza del box di pertinenza della u.i.u. oggetto di relazione.

Lo stato dei luoghi rilevato rimanda all'esistenza di un box/deposito della consistenza di circa 9 mq, ubicato sul piano della terrazza della palazzina condominiale e raggiungibile dal corpo scala A, privo di ascensore, che risulta essere anche lo stesso corpo scala di pertinenza dell'abitazione posta al piano Terra, Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5. Si rimanda alle foto allegate.

Tale box/deposito, pur essendo menzionato nell'atto di provenienza, non è accatastato, ragion per cui non è graficamente rappresentato nelle planimetrie metriche in atti all'Agenzia del Territorio.

L'Avv. Aiello, liquidatore della procedura, messo a conoscenza della fattispecie circostanza, ha appreso dai Sig.ri Zinni Nicola e Mancuso Flavia che tempo addietro l'assemblea condominiale, in vista di lavori di ristrutturazione programmati, aveva dato incarico di accatastamento del box in

questione all'Ing. De Nigris Antonio, versando anticipatamente, in quietanza piena, la somma dovuta al perfezionamento della pratica nell'anno 2022.

Avendo allertato l'Ing. De Nigris, unitamente all'amministratore di condominio, si rileva che l'accatastamento del box in questione è avvenuto in data 24/04/2024, di cui si allega ricevuta di avvenuta registrazione nonché planimetria catastale raffigurante graficamente l'unità immobiliare costituita, identificata al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31.

Quindi rispetto all'incarico conferito in prima istanza, inerente alla sola unità immobiliare abitativa, si rileva che la presente relazione di stima sarà comprensiva anche della valutazione del box.

Quindi pur essendo le due uii catastalmente configurate come unità immobiliari autonomamente definite, si ritiene opportuno determinare un unico lotto di vendita, ciò perché rende il Lotto appetibile e competitivo rispetto ad immobili simili presenti nella stessa zona.

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

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

Come già evidenziato in precedenza il Lotto Unico è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) **Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5**
Categoria A/3, VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala A Piano T - Dati di superficie 125 mq
- 2) **Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31**
Categoria C/6, VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala AB Piano 4, Classe 7, Consistenza 9mq

Descrizione sommaria Compendio Pignorato

Di seguito l'identificazione di ciascun bene, con corredata documentazione fotografica.

- 1) **Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5**
Categoria A/3, VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala A Piano T - Dati di superficie 125 mq

L'immobile è parte di un complesso condominiale, con multiple scale di accesso, con sviluppo su quattro piani di elevazione fuori terra con destinazione prevalentemente residenziale. La uiv, Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5, è ubicata al piano terra della palazzina con accesso dal corpo scala A condominiale, raggiungibile dalla corte interna dello stabile utilizzata come area parcheggio dai condomini stessi. La uiv è composta da n.3 camere da letto, una cucina, due bagni ed un corridoio/disimpegno con consistenza catastale totale pari a 125 mq.

L'edificio fa parte dell'ex Istituto Autonomo Casa Popolari costruito intorno agli anni 60/70 del secolo scorso. L'edificio dispone di circa tre scale di accesso, dislocate lungo le Vie comunale che fiancheggiano l'edificio ossia Via Cantafio, Via Borelli e Via Citriniti. Si rimanda alla planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo. I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato di manifattura comune, come anche le pareti intonacate con intonaco civile bianco.

Gli infissi interni sono in legno lamellare e vetrocamera a taglio termico, con dotazione di persiane con alette regolabili in alluminio preverniciato con vetro. Le finiture sono mediocri. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadario/plafoniera installata 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. I bagni sono dotati di wc, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

Alla data di sopralluogo presso il compendio è stata rinvenuta la presenza della Sig.ra Flavia Mancuso, la quale abita l'immobile con i due figli.

Nella ristrutturazione del 2007, è stato integralmente rinnovato l'impianto elettrico, termico ed idro-sanitario, per cui alla data di avvenuto sopralluogo l'immobile dispone di radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche. Infine, si rileva che l'immobile è dotato di autoclave a servizio esclusivo dell'appartamento.

Non sono state riscontrate difformità catastali, quindi la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio rispecchia lo stato reale dei luoghi.

Da indagini urbanistiche condotte mediante istanza di accesso agli atti inviata mezzo pec all'indirizzo ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it in data 27/01/2024 è stata acquisita copia conforme del seguente titolo edilizio, DIA PROT.47060 del 18.06.2007. E' stata accertata la conformità delle opere segnalate nel titolo edilizio con lo stato dei luoghi rilevato, quindi il Lotto è catastalmente ed urbanisticamente conforme, immediatamente vendibile. Si rimanda al Quesito 9 e 10, per una dettagliata indicazione delle informazioni rilevate.

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; 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;

2) **Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31**

Classamento:

Rendita: Euro 60,43 Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 9mq

Indirizzo: VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala AB Piano 4

Completa il Lotto di vendita, il box magazzino ubicato sul lastrico solare raggiungibile mediante il corpo scala A; trattasi di un vano di circa 9 mq, catastalmente autonomo poiché accatastato con proprio identificativo,. Vi si accede dal piano del lastrico solare calpestabile mediante una porta in ferro, le pareti perimetrali sono costituite da mattoni forati intonacati con cemento grezzo, mentre la falda di copertura mostra a vista i mattoni forati con intervallati i travetti di calcestruzzo armato. Il pavimento è in formelle quadrate di cemento. Per la corretta individuazione dei subalterni, si rimanda alla rappresentazione grafica dell'Elaborato Planimetrico, allegata come Doc. 1 pag.12. La uuu non dispone di alcun impianto.

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



Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

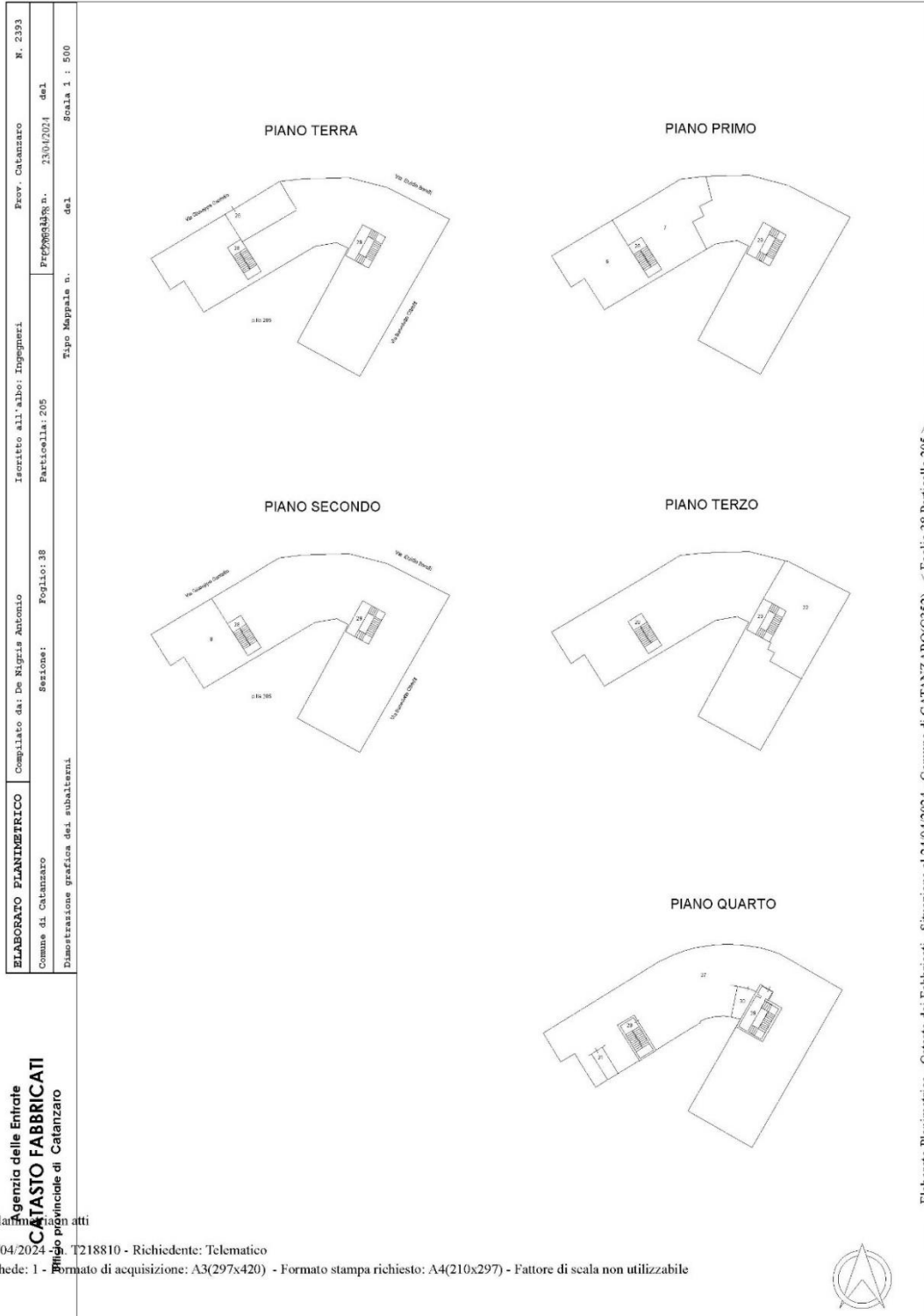


Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

Doc. 1

ELABORATO PLANIMETRICO Agenzia del Territorio Fg 38 part.205
Individuazione uiu subalterni

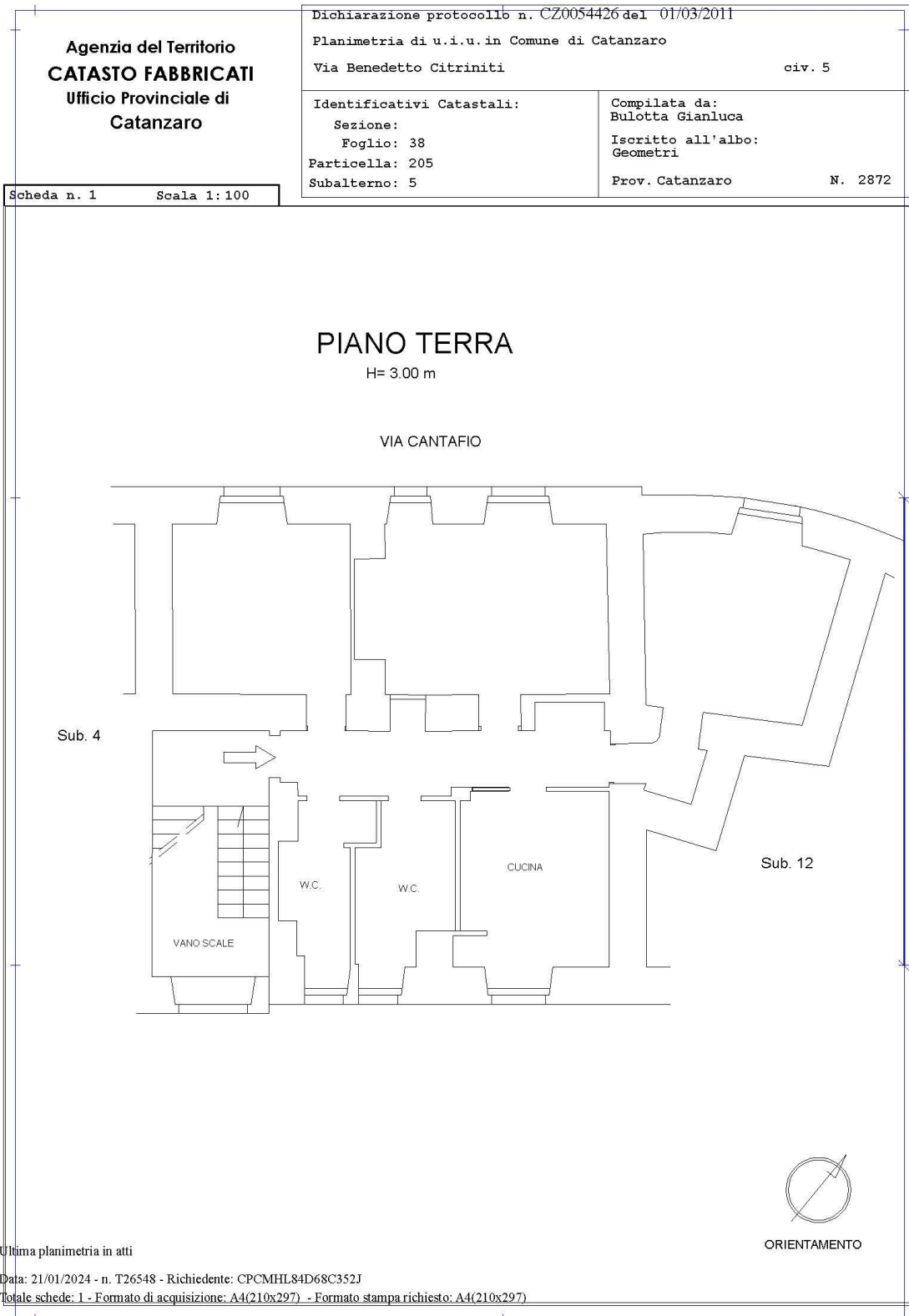
Data: 24/04/2024 - n. T218810 - Richiedente: Telematico



Doc. 2

Immobilie identificato al Catasto Fabbricati, Fg 38 part.205 sub 5 (Piano T)

Data: 21/01/2024 - n. T26548 - Richiedente: CPCML84D68C352J



Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2024 - n. T26548 - Richiedente: CPCML84D68C352J

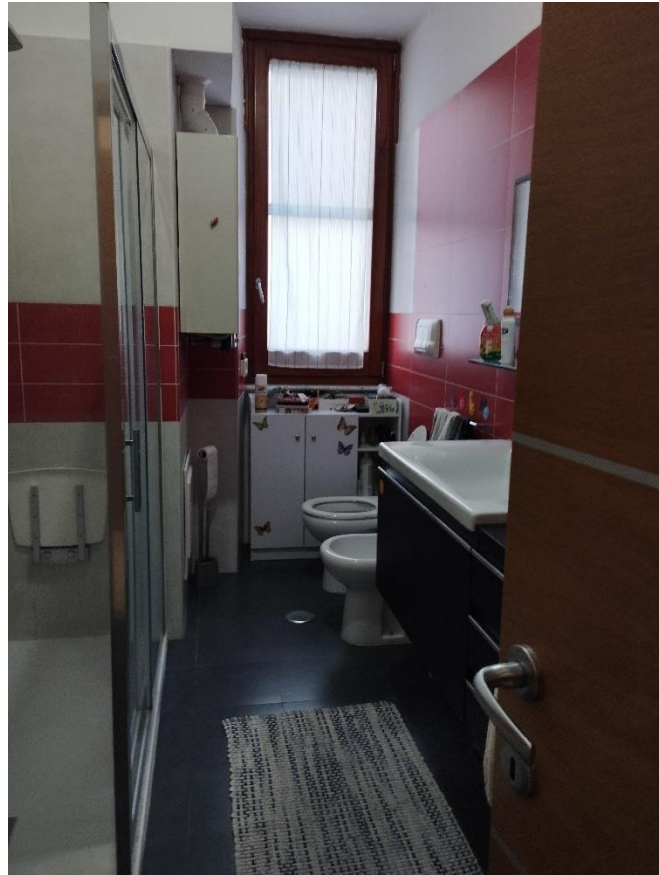
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 38 PART 205 SUB 5 (Piano Terra)



Camera Letto





Bagno



Salotto/studio



cucina



Letto



Corridoio/quadro elettrico

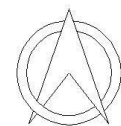
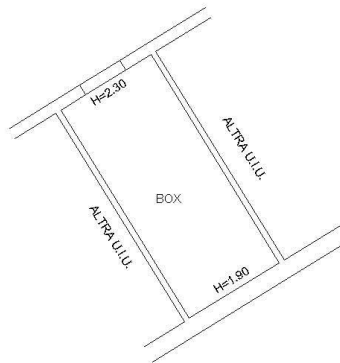
Doc. 3

Immobilie identificato al Catasto Fabbricati, Fg 38 part.205 sub 31 (Piano Terrazza)

Data: 22/05/2024 - n. T425226 - Richiedente: DNGNTN71H04D390J

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	Dichiarazione protocollo n. CZ0052447 del 22/05/2024	
	Comune di Catanzaro Via Benedetto Citriniti civ. 5	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da: De Nigris Antonio
	Sezione: Foglio: 38 Particella: 205 Subalterno: 31	Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Catanzaro N. 2393

PIANO QUARTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 38 - Particella 205 - Subalterno 31 >
VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala AB Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data: 22/05/2024 - n. T425226 - Richiedente: DNGNTN71H04D390J

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 38 PART 205 SUB 31 (Piano Terrazza)

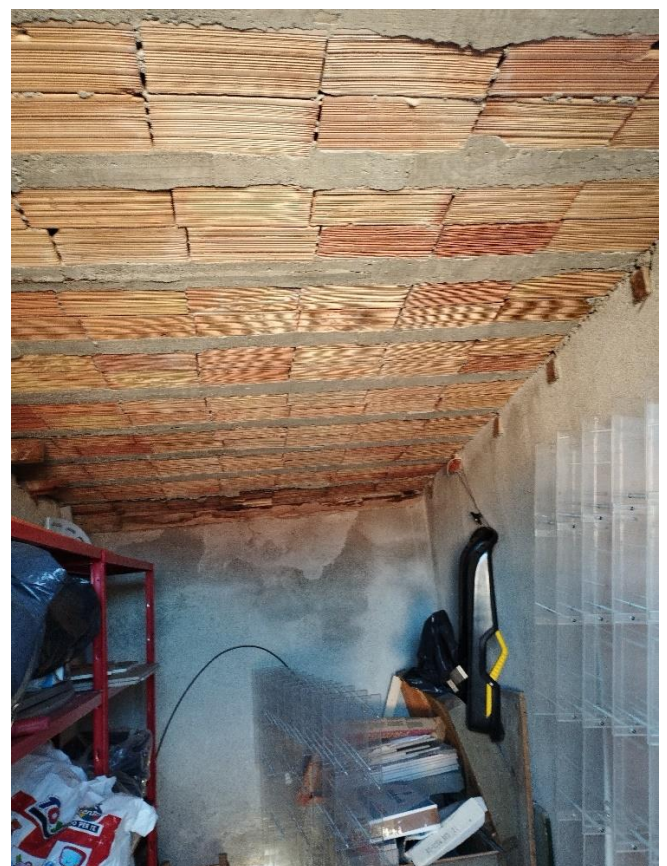


Fig. - Foto box

Quesito richiesto: 2

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

Da indagini catastali emerge che l'immobile oggetto di procedura nasce in capo all' ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI CON SEDE IN CATANZARO (CF 00101100790) dall'impianto al 11/05/1983, è stato oggetto di molteplici atti di compravendita, per poi arrivare in capo ai seguenti:

- MANCUSO Flavia (CF MNCFLV79M60C352G) nata a CATANZARO (CZ) il 20/08/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- ZINNI Nicola (CF ZNNNCL80S22H501N) nato a ROMA (RM) il 22/11/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

I Sig.ri Mancuso e Zinni sono divenuti proprietari in forza del seguente atto notarile:

- Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3662 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5408.1/2007 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 14/05/2007;

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

- Parte Venditrice: Sig. Francesco Mellace nato a San Matteo di Castua Croazia il 5/5/192 C.F. MLLF42E05Z118I coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- Parte acquirente: Sig. Zinni Nicola nato a Roma il 22/11/1980 C.F. ZNNNCL80S22H501N e Flavia Mancuso nata a Catanzaro il 20/8/1979 C.F. MNCFLV79M60C352G;

Le parti dichiarano quanto segue:

- La parte acquirente acquista l'intera proprietà dell'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 38 part.lla 205 subalterno 5 Via Benedetto Citriniti n.8;
- Le parti dichiarano che il prezzo convenuto è pari a 137.000,00 euro;
- La parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- L'immobile è pervenuto alla parte venditrice, dall'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Catanzaro, mediante atto di compravendita a rogito del notaio Paola Gualtieri in data 11/5/1983 rep.11600;

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 si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che attualmente l'appartamento è abitato dal Sig. Zinni Nicola come abitazione principale, insieme alla moglie Mancuso Flavia e due figli minorenni. Dalla documentazione fotografica è possibile visionare lo stato dei luoghi.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Di seguito l'elenco delle formalità ipotecarie relative al Lotto periziato. Si evidenzia che l'elenco delle formalità è da ricondurre all'unità immobiliare Fg 38 part.205 sub 5 (piano Terra), e non certamente al box individuato al Fg 38 part.205 sub 31 che è stato costituito catastalmente in data 23/04/2024.

🚩 Elenco formalità Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5 (Rif. All. 7)

- **TRASCRIZIONE del 12/12/2003 - Registro Particolare 17960 Registro Generale 24725**
Pubblico ufficiale CAPOCASALE GIULIO Repertorio 63595 del 21/11/2003
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 716 del 13/03/2007 (RISOLUZIONE)
- **ANNOTAZIONE del 13/03/2007 - Registro Particolare 716 Registro Generale 4466**
Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 638 del 22/02/2007
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17960 del 2003
- **TRASCRIZIONE del 10/05/2007 - Registro Particolare 5408 Registro Generale 8662**
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3662/2253 del 08/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE del 10/05/2007 - Registro Particolare 1830 Registro Generale 8663**
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3663/2254 del 08/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1275 del 28/06/2011 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS N. 385/1993)
2 - Annotazione n. 523 del 26/04/2018 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
- **TRASCRIZIONE del 02/05/2024 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 6654**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 32 del 08/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

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 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. 8)**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uiv simili
- ✓ 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 8). 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 1300 €/mq med 1.400 €/mq max 1.500 €/mq ABITAZIONE
- min 800 €/mq med 1.000 €/mq max 1.200 €/mq BOX

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

- min 1200 €/mq med 1.392 €/mq max 1.583 €/mq ABITAZIONE
- min 799 €/mq med 902 €/mq max 1.004 €/mq BOX

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

ABITAZIONE:

- **esempio** : 115 mq 165.000€ (1.435 €/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:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.400 \text{ €} + 1.392 \text{ €} + 1.435 \text{ €}}{3} = 1.409,00 \text{ €/mq}$$

BOX:

$$VI = \frac{V1+V2}{2} = \frac{1000 \text{ €} + 902 \text{ €}}{2} = 951,00 \text{ €/mq}$$

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

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 similari, e sia per tener conto delle miglierie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oppure di contro per valutare eventuali elementi che ne deprezzano il valore. Nel nostro si ritiene opportuno mantenere il valore determinato senza applicare percentuali maggiorativi/riduttivi perché la condizione delle uiu rispecchia l'andamento del mercato e non presenta certamente elementi che possono migliorare/peggiore la condizione di vendita.

Quindi il valore €/mq assegnato alla valutazione della superficie commercializzabile del Lotto sarà pari a:

- ABITAZIONE: 1.409,00 €/mq
- MAGAZZINO: 951,00 €/mq

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

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

	<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area totale mq</u>	<u>Valore euro/mq</u>	<u>Valore bene diritto e quota</u>
LOTTO UNICO	Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5 Categ. A/3 -Piano T	125,00 mq	1.409,00 €	176.125,00 €
	Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31 Categ. C/6 -Piano 4/terrazza	9,00 mq	951,00 €	8.560,00€
Valore Complessivo Lotto				184.685,00 €

N.B.

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

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:

<i>LOTTO</i>	<i>Identificazione Beni</i>	<i>Valore finale totale delle uiu a base d'asta(€)</i>
<i>LOTTO UNICO</i>	<i>Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5 Categ. A/3 -Piano T</i>	<i>184.685,00 €</i>
	<i>Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31 Categ. C/6 -Piano 4/terrazza</i>	

Pur essendo le due uiu catastalmente configurate come unità immobiliari autonomamente definite, si ritiene opportuno determinare un unico lotto di vendita, ciò perché rende il Lotto appetibile e competitivo rispetto ad immobili simili presenti nella stessa zona.

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 è in testa ai seguenti:

- MANCUSO Flavia (CF MNCFLV79M60C352G) nata a CATANZARO (CZ) il 20/08/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- ZINNI Nicola (CF ZNNNCL80S22H501N) nato a ROMA (RM) il 22/11/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Come già detto è conveniente considerare un unico Lotto di vendita, pur essendo il compendio formato da n.2 uiu catastalmente autonome. Inoltre, ai fini di una maggiore vantaggiosità delle operazioni di vendita, la proposta di un appartamento residenziale con annesso box di pertinenza, rende il Lotto economicamente appetibile in termini di unicità rispetto anche alle proposte economiche attualmente presenti nel mercato immobiliare nella stessa zona. Quindi non è proponibile un progetto di divisione dei beni.

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 della dichiarazione 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

Codice Univoco SUE 9067 acquisita in data 14/05/2024 con protocollo n°49908 (Rif. All.6).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Prot. 193/2024, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune Catanzaro., 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;
- l'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi:
- vista la Delibera di Consiglio Comunale n.182 /2016 avente come oggetto la Legge Urbanistica Regionale n.19/2002, e smi- art-27 quater – Adesione al principio di consumo zero e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.37 /2021 avente come oggetto la Presa d'atto del recepimento

della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero;

- vista la Delibera di Consiglio Comunale n.702 /2023 avente come oggetto Delimitazione del centro abitato del Comune di Catanzaro ai sensi del Decreto Legislativo n°285 del 1992 e smi;
- visto il comma C art.1 della Norma tecnica di attuazione;
- ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'art.30 del DPR n°380/2001 e smi;

Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Catanzaro e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 38 particella n° 205, ha la seguente destinazione urbanistica:

- *“Zona Territoriale Omogenea 2- Zone di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti -nuclei urbani diffusi sul territorio comunale;*
- *Che l'area in esame non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demanali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr Severini rappresentate nell'elaborato del PRG Tav A3.2 Vincoli Zone di rispetto;*
- *Che l'area non è soggetta a vincoli inibitori di cui alla legge 431/1985 e legge 1766/27 e s.m.i.;*

❖ 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 27/01/2024 mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro all'indirizzo ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it (Rif. All.5), è stata rilevata l'esistenza del seguente titolo edilizio:

❖ **DIA PROT.47060 DEL 18.06.2007;**

E' stata estrapolata copia conforme della documentazione presente nel fascicolo e allegata alla presente relazione (Rif. All.5). 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 categoria residenziale, Foglio 38 Particella 205 Subalterno, non è stata prodotta alcuna certificazione energetica.

Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE (Rif. All.9) mediante software TerMus versione 42.00, per la sola uiu identificata al NCEU del Comune di Sellia Marina al:

c) Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 284,05 Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5 vani Indirizzo: VIA BENEDETTO CITRINITI n. 5 Scala A Piano T

Dati di superficie: Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte b): 125 m

CLASSE ENERGETICA F

- In merito alla uiu identificata al NCEU del Comune di Sellia Marina al **Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31**, si rileva che la categoria catastale C/6 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_{gl} 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 23/05/2024

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



RIEPILOGO LOTTO

LOTTO UNICO DI VENDITA

d) Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5

Rendita: Euro 284,05 Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5 vani
VIA BENEDETTO CITRINII n. 5 Scala A Piano T
Dati di superficie: Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte b): 125 m

e) Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31

Rendita: Euro 60,43 Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 9mq
VIA BENEDETTO CITRINII n. 5 Scala AB Piano 4

Prezzo di vendita valore base d'asta LOTTO UNICO: **€ 184.685,00**

PROPRIETA' LOTTO:

- MANCUSO Flavia (CF MNCFLV79M60C352G) nata a CATANZARO (CZ) il 20/08/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
 - ZINNI Nicola (CF ZNNNCL80S22H501N) nato a ROMA (RM) il 22/11/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Atto del 08/05/2007 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ)
Repertorio n. 3662 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5408.1/2007
Reparto PI di CATANZARO in atti dal 14/05/2007;

Formalità da cancellare:

- **ISCRIZIONE del 10/05/2007 - Registro Particolare 1830 Registro Generale 8663**
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 3663/2254 del 08/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1275 del 28/06/2011 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS N. 385/1993)
2 - Annotazione n. 523 del 26/04/2018 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
- **TRASCRIZIONE del 02/05/2024 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 6654**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 32 del 08/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota disponibile in formato elettronico

Non ci sono difformità catastali ed urbanistiche sul bene.

IL LOTTO è vendibile.

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



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Verbale 1° sopralluogo peritale del 22.1.2024;
- ✓ Verbale 2° sopralluogo peritale del 6.2.2024;

Allegato 2:

- ✓ Atto notarile del 08/05/2007 PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3662 – COMPRAVENDITA;

Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO

- ✓ Mappa catastale Foglio 38 Particella 205;
- ✓ Elaborato planimetrico Foglio 38 Particella 205;
- ✓ Visura catastale LOTTO Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31;
- ✓ Visura catastale LOTTO Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5;

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

- Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5;
- Foglio 38 Particella 205 Subalterno 31;

Allegato 5: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta Accesso agli atti del 27/01/2024;
- ✓ Relazione/Elaborati DIA PROT.47060 DEL 18.06.2007;

Allegato 6:

- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta CDU;
- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Prot. 193/2024 del 14/05/24;

Allegato 7: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria

- Comune Catanzaro Foglio 38 Particella 205 Subalterno 5;

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 38 Particella 205 Subalterno 5 (Categoria A/3 - Piano T)