

---

# ***TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO***

***Procedura Concorsuale n. 8/2024 R.G. WIND 1 S.R.L.***

## ***LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE***

GIUDICE DELEGATO: Chiara Di Credico  
CURATORE: Dott. ANTONIO NOCERA

## ***ELABORATO PERITALE***

Tecnico incaricato: Dott. Arch. 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 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](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
<b>1) Quesito richiesto:</b> <i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene .....</i>	8
<i>Individuazione <b>LOTTO UNICO</b>.....</i>	7
<b>Doc. 1:</b> <i>Elaborato planimetrico Agenzia del Territorio.....</i>	12
<b>Doc. 2:</b> <i>planimetria Agenzia del Territorio Fg 38 part.205 sub 5.....</i>	13
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
<b>Doc. 3:</b> <i>planimetria Agenzia del Territorio Fg 38 part.205 sub 31.....</i>	19
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	20
<b>2) Quesito richiesto:</b> <i>il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....</i>	21
<b>3) Quesito richiesto:</b> <i>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;.....</i>	21
<b>4) Quesito richiesto:</b> <i>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); .....</i>	23
<b>5) Quesito richiesto:</b> <i>al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.....</i>	27
<b>6) Quesito richiesto:</b> <i>in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; .....</i>	27
<b>7) Quesito richiesto:</b> <i>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; .....</i>	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 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;..... 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

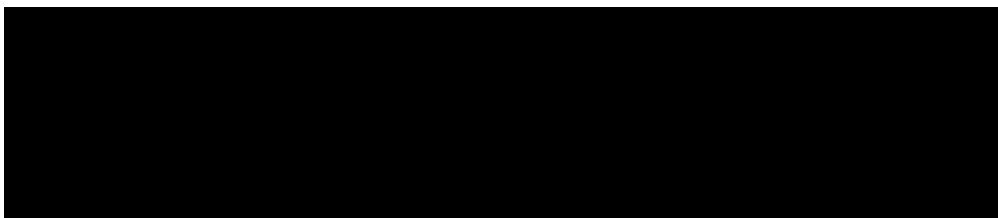
RIEPILOGO LOTTO..... 32

**Indice allegati** ..... 33

## 1. Premessa

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Chiara Di Credico con provvedimento emesso in data 28/10/2024 ha nominato la sottoscritta Arch. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio Procedura Concorsuale n.8/2024 R.G. WIND 1 S.R.L. LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, al fine di valutare n.2 unità catastali censite al N.C.E.U del Comune di Soverato come di seguito:

a)



b) **Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5 (ex part 102 sub 5)**

Classamento:

Rendita: Euro 33,57 Categoria C/2, Classe 1,

vani Indirizzo: VIALE CRISTOFORO COLOMBO Piano T

Dati di superficie: Consistenza 26 mq superficie catastale 31 mq

Ditta Intestatario delle n.2 uiu:

1. WIND 1 S.R.L. sede in SATRIANO (CZ) (CF: 03283710790)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico ed ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Soverato;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
4. Studio notarile Avv. Andreacchio Antonio

### 1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo di primo accesso sulle u.i.u. ha avuto luogo in data 21/11/2024 ore 15:00, alla presenza del curatore nominato, nella persona del Dott. Nocera Antonio. 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 delle u.i.u. oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico uiu).

## Risposta ai questi

**Quesito1)** 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 LOTTI**

Il compendio periziato è costituito da due u.i.u, usufruibili indipendentemente con accesso autonomo, quindi di seguito la predisposizione di n.2 Lotti con i seguenti riferimenti catastali:

▪



▪ **LOTTO 2**

**Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5 (ex part 102 sub 5) cat C/2**

Classamento:

Rendita: Euro 33,57 Categoria C/2, Classe 1,

vani Indirizzo: VIALE CRISTOFORO COLOMBO Piano T

Dati di superficie: Consistenza 26 mq superficie catastale 31 mq

L'edificio, in cui si trovano ubicati i n.2 Lotti, individuati, è parte integrante di un progetto per la costruzione di una palazzina, denominata "Palazzina Procopio", che riprende il nome del costruttore, per uso residenziale e negozi sull'Area della Ex. S.I.L.P.A. La costruzione della palazzina in questione, è parte integrante e conclusiva di un lotto di terreno di estensione maggiore già occupato dalla presenza di due fabbricati costruiti in precedenza dal medesimo costruttore.

Da indagini urbanistiche condotte mediante istanza di accesso agli atti inviata mezzo pec all'indirizzo [urbanistica.comunesoverato@asmepec.it](mailto:urbanistica.comunesoverato@asmepec.it) in data 06/11/2024 è stata acquisita copia conforme del seguente titolo edilizio, "Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202 rilasciata dal Sindaco d Soverato". E' stata accertata la conformità delle opere segnalate nel titolo edilizio con lo stato dei luoghi rilevato rispettivamente nei Lotti 1 e 2. Si rimanda al Quesito 8 pag. 28, per una esaustiva e dettagliata descrizione circa la conformità/difformità catastale ed urbanistica dei Lotti.

Unitamente alla verifica verranno indicate, nel medesimo quesito, l'importo delle spese da sostenere per il ripristino dei luoghi.

Di seguito la localizzazione delle u.i.u. su google maps e sulle mappe catastali:



Fig. Foto aeree Fabbricato "Procopio" da Google Earth pro

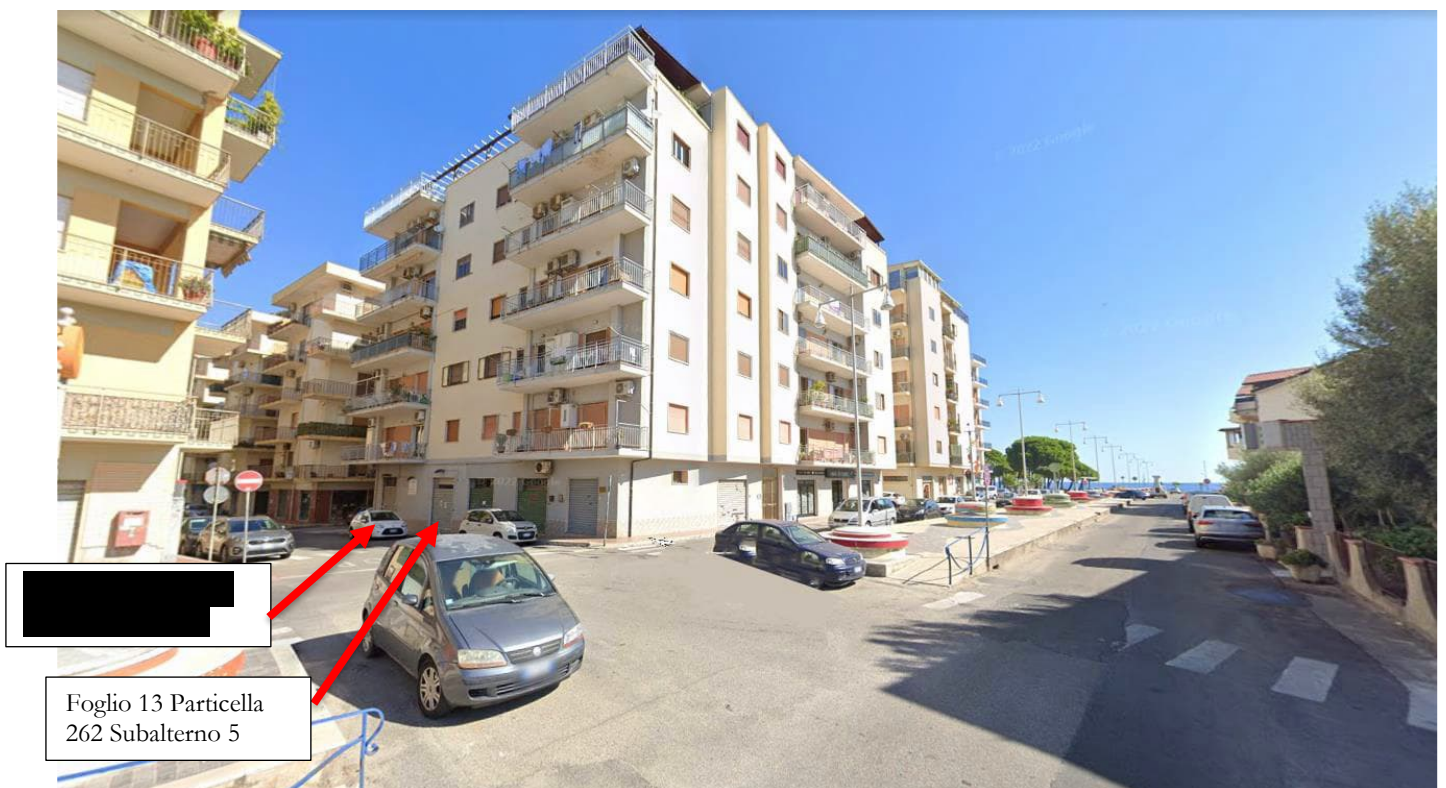


Fig. Foto aeree Fabbricato "Procopio" da Via Aldo Moro





Fig. Foto aeree Fabriano da Via Cristoforo Colombo

## Descrizione sommaria LOTTI

### LOTTO 1

Di seguito l'identificazione del Lotto 1, con corredata documentazione fotografica.

1) 

Come già detto, l'edificio in cui si trova ubicato il LOTTO 1, è parte integrante di un progetto per la costruzione di una palazzina, denominata "Palazzina Procopio", che riprende il nome del costruttore, per uso residenziale e negozi sull'Area della Ex. S.I.L.P.A.


Trattasi di locale ubicato al piano terra di un complesso condominiale denominato "Condominio Procopio", con multiple scale di accesso, con sviluppo di sette piani di elevazione fuori terra con destinazione commerciale al piano terra, e destinazione terziaria/residenziale nei piani in elevazione. La uiu, identificata al Foglio 13 Particella 262 Subalterno 4, è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla strada comunale Via Cristoforo Colombo, in aderenza sul lato sud-ovest del condominio.

La uiu è composta da un unico ambiente internamente suddiviso in due ambienti tramite parete in alluminio, ed un piccolo bagno accessorio con consistenza catastale calpestabile totale pari a 51 mq.

Si accede dal fronte strada mediante un infisso in alluminio e vetro a tutta superficie della bucatra esterna. Una saracinesca a movimentazione manuale costituisce elemento di schermatura esterna.

Il pavimento è in formelle di cemento colorato effetto semilucido, le pareti sono tinteggiata con intonaco civile colore bianco, le finiture sono mediocri. Le stanze sono illuminate artificialmente da plafoniere tipo ufficio installate a soffitto. Il bagno si presenta in discreto stato, è dotato di wc e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

In fase di sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di un soppalco, con struttura portante/rifinitura in legno, non graficamente rappresentato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Da indagini effettuate presso l'ufficio comunale, è emerso che la costruzione dello stesso non è stata autorizzata, quindi nel Quesito 8 a pag. 28 verranno quantificati i costi utili al ripristino dello stato dei luoghi per determinare la conformità catastale ed urbanistica della u.i.u.

Inoltre, sempre alla data di avvenuto sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una bucatra, vano porta largh. 1 mt e h 2,10 mt, che collega il Lotto 1,  ed i Lotto 2, Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5. Tale opera non è stata autorizzata quindi nel Quesito 8 a pag. 28, verrà indicato il costo utile al ripristino dello stato dei luoghi.

## IMPIANTI

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle parti condominiale;
- 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) nel vano accanto il locale di servizio
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- Non è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;

Doc. 1

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio [REDACTED]

Data presentazione: 18/03/1971 - Data: 20/11/2024 - n. T182234 - Richiedente: CPCMH1.84D68C352J

MODULARIO  
F. Cat. S. F. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959, N. 632)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOVERATO Via C. COLOMBO  
Ditta PROCOPIO SALVATORE nato a Dangi il 14.6.1917  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

SCHEDE P NO 0606435

[REDACTED]

l.rsu.01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2024 - Comune di SOVERATO(1872) - < Foglio 13 - Particella 262 - Subalterno 4 ->  
VIALE CRISTOFORO COLOMBO Piano T

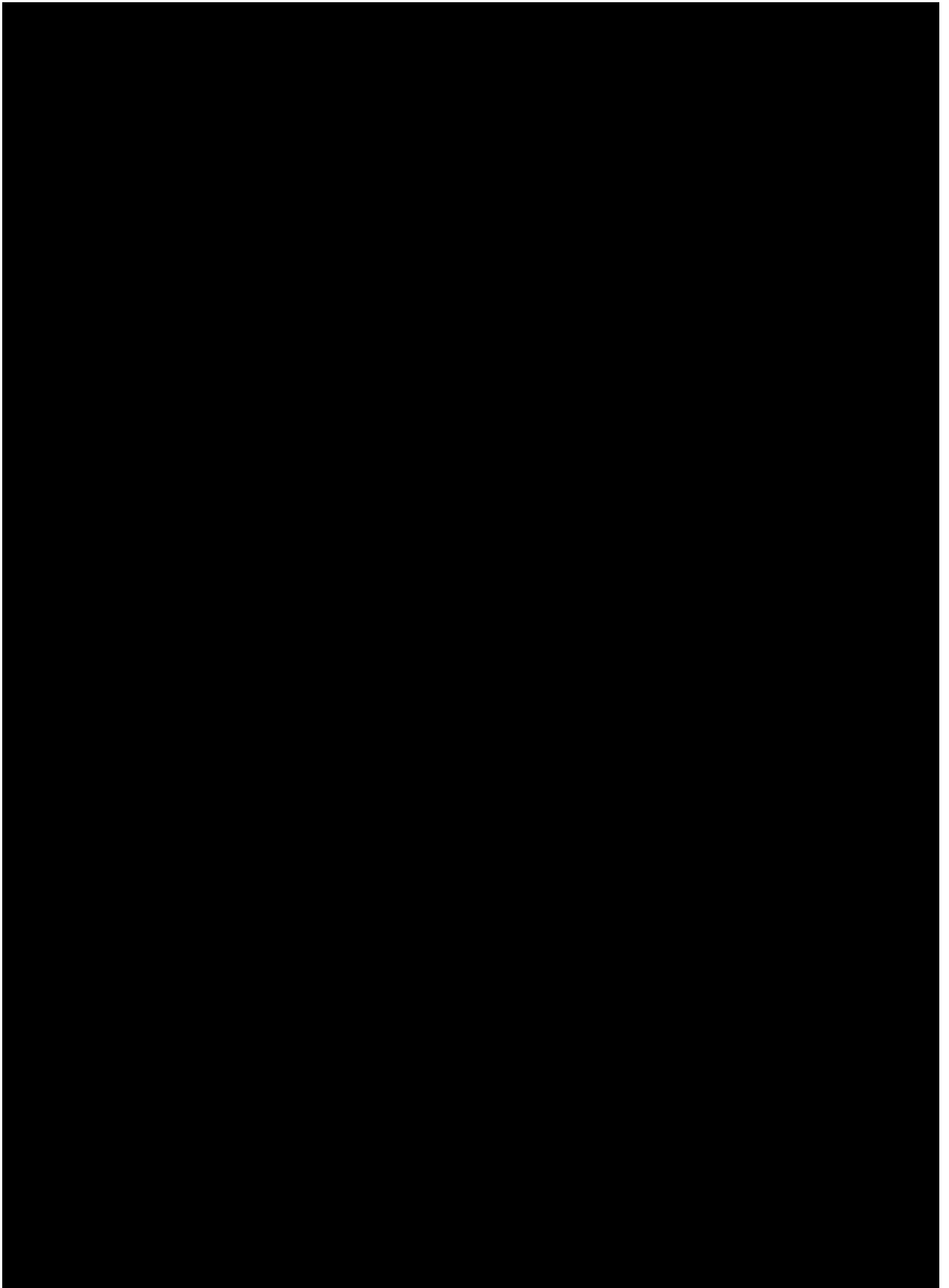
DATA  
PROT

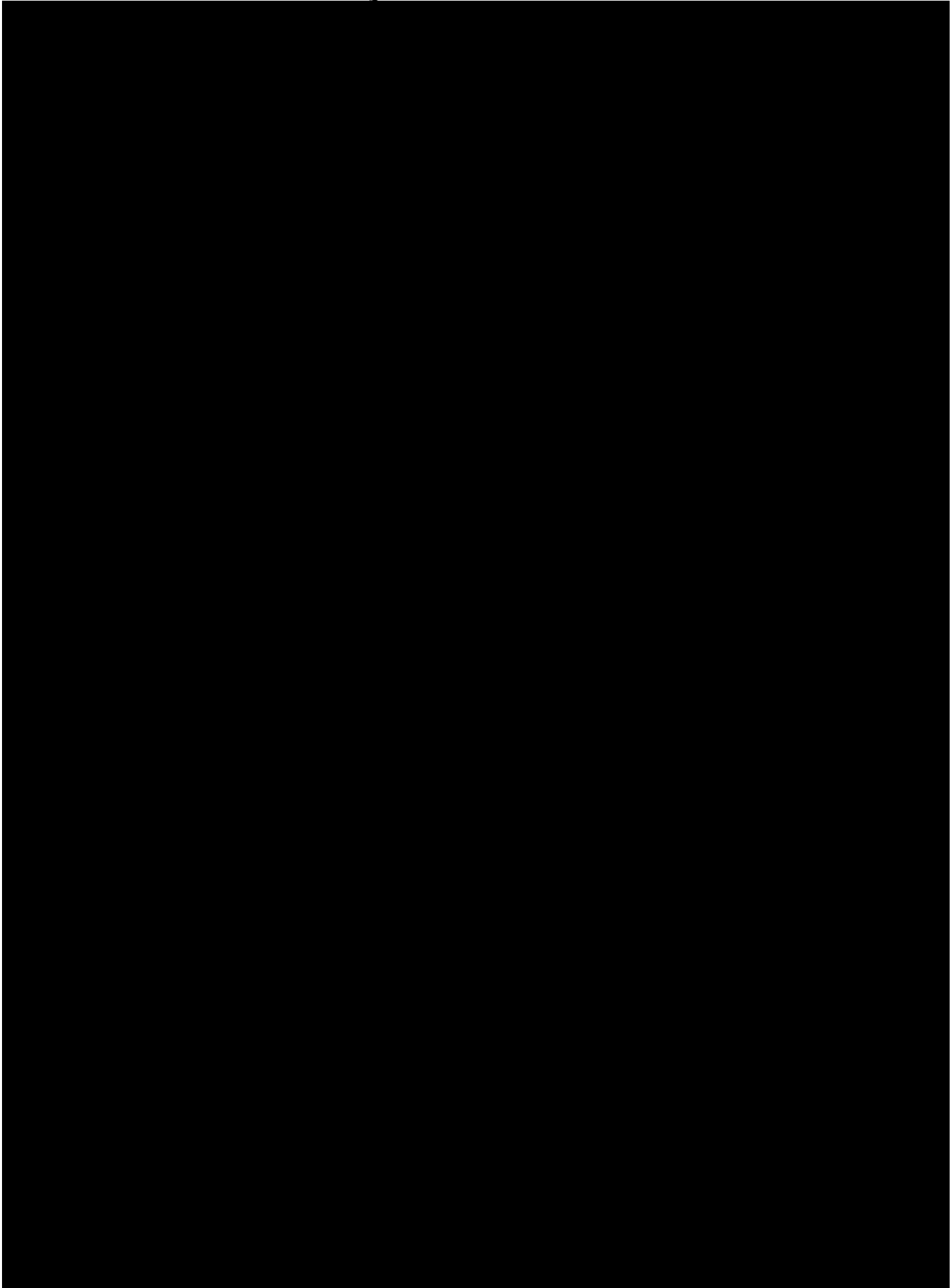
STIPULO

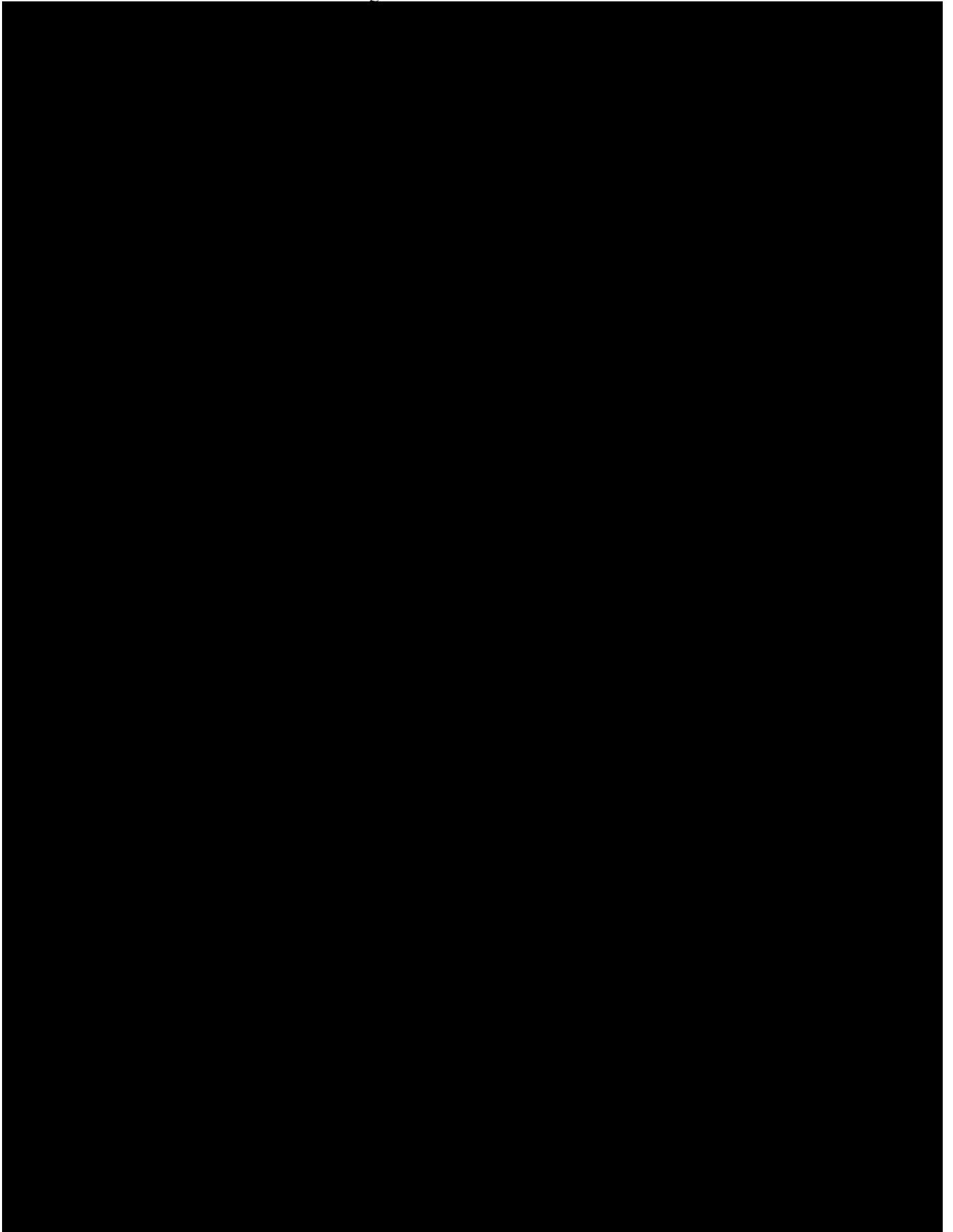
Ultima planimetria in atti

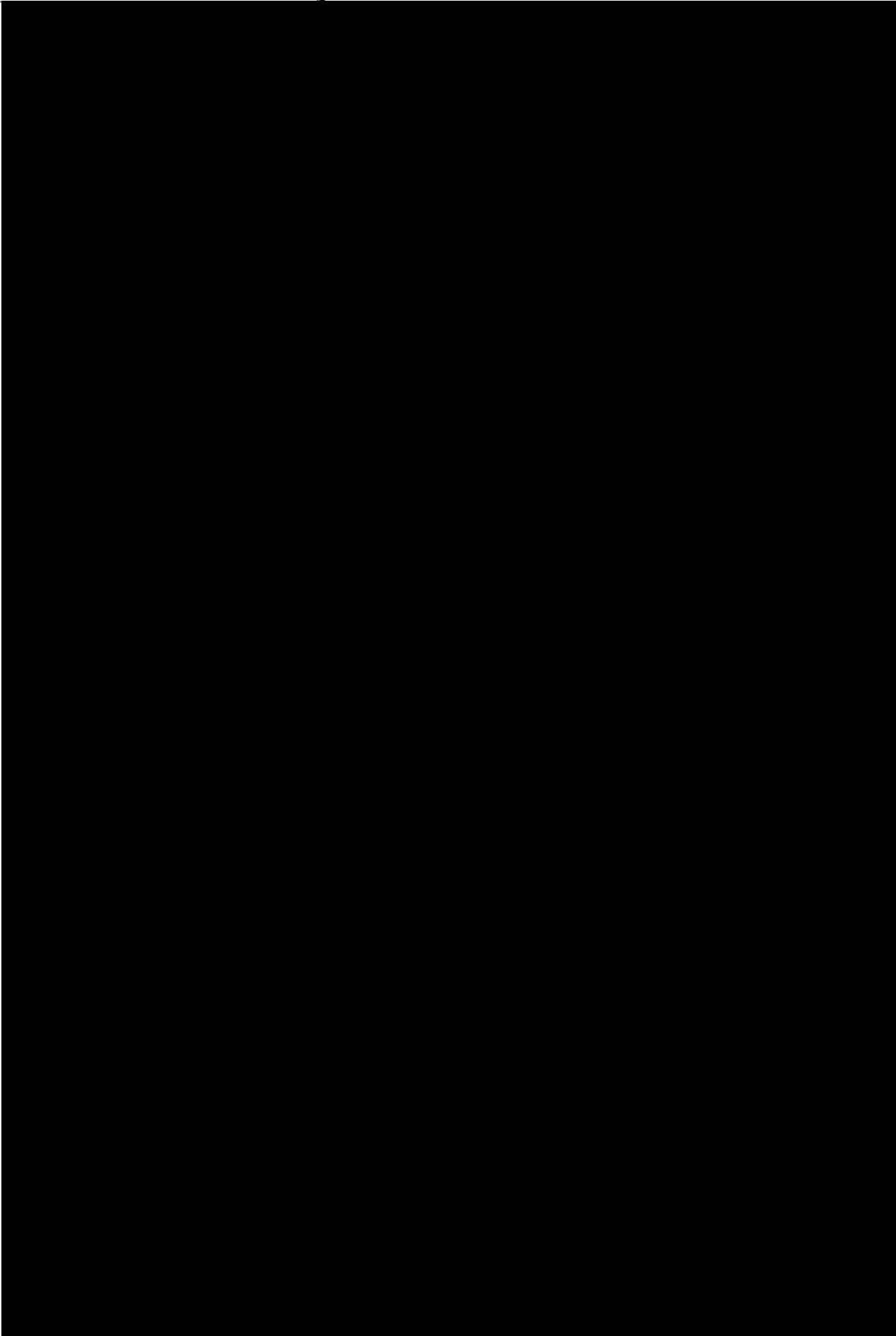
Data presentazione: 18/03/1971 - Data: 20/11/2024 - n. T182234 - Richiedente: CPCMH1.84D68C352J  
Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**











## LOTTO 2

### 2) Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5 (ex part 102 sub 5) cat C/2

Classamento:

Rendita: Euro 33,57 Categoria C/2, Classe 1,

vani Indirizzo: VIALE CRISTOFORO COLOMBO Piano T

Dati di superficie: Consistenza 26 mq superficie catastale 31 mq

Come già detto, l'edificio in cui si trova ubicato il LOTTO 1, è parte integrante di un progetto per la costruzione di una palazzina, denominata "Palazzina Procopio", che riprende il nome del costruttore, per uso residenziale e negozi sull'Area della Ex. S.I.L.P.A.

Trattasi di locale ubicato al piano terra di un complesso condominiale denominato "Condominio Procopio", con multiple scale di accesso, con sviluppo di sette piani di elevazione fuori terra con destinazione commerciale al piano terra, e destinazione terziaria/residenziale nei piani in elevazione. La uiu, identificata al Foglio 13 Particella 262 Subalterno 4, è ubicata al piano terra con accesso diretto dalla strada comunale Via Cristoforo Colombo, in aderenza sul lato sud-ovest del condominio.

La uiu è composta da un unico ambiente internamente suddiviso in due ambienti tramite parete in alluminio, ed un piccolo bagno accessorio con consistenza catastale calpestabile totale pari a 31 mq.

Si accede dal fronte strada mediante un infisso in alluminio e vetro a tutta superficie della bucatra esterna. Una saracinesca a movimentazione manuale costituisce elemento di schermatura esterna.

Il pavimento è in formelle di cemento colorato effetto semilucido, le pareti sono tinteggiate con intonaco civile colore bianco, le finiture sono mediocri. Le stanze sono illuminate artificialmente da plafoniere tipo ufficio installate a soffitto. Il bagno si presenta in discreto stato, è dotato di wc e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

In fase di sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di un soppalco, con struttura portante/rifinitura in legno, non graficamente rappresentato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio. Da indagini effettuate presso l'ufficio comunale, è emerso che la costruzione dello stesso non è stata autorizzata, quindi nel Quesito 8 a pag. 28 verranno quantificati i costi utili al ripristino dello stato dei luoghi per determinare la conformità catastale ed urbanistica della u.i.u.

Inoltre, sempre alla data di avvenuto sopralluogo, è stata rilevata la presenza di una bucatra, vano porta largh. 1 mt e h 2,10 mt, che collega il Lotto 1, Foglio 13 Particella 262 Subalterno 4, ed i Lotto 2, Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5. Tale opera non è stata autorizzata quindi nel Quesito 8 a pag. 28, verrà indicato il costo utile al ripristino dello stato dei luoghi.

## IMPIANTI

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle parti condominiale;
- 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) nel vano accanto il locale di servizio
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- Non è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;

Doc. 2

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5

Data presentazione: 18/03/1971 - Data: 20/11/2024 - n. T182235 - Richiedente: CPCMH1.84D68C352J

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOVERATO Via C. COLOMBO  
Ditta PROCOPIO SALVATORE nato il 14-6-1917 a Dainolì  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

Lire 50

**PIANO TERRENO**

SCALA D.  
WC.  
h. 3.70  
DITTA PROCOPIO SALVATORE  
DITTA PROCOPIO SALVATORE  
DITTA PROCOPIO SALVATORE

VIA C. COLOMBO

ORIENTAMENTO

SCALA D.F.: 100

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal geom. Stefanelli  
Domenico  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Catanzaro  
DATA 15 marzo 1971  
Firma: Stefanelli Domenico

Stampa circolare del Geom. Stefanelli Domenico, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro, con data 15 marzo 1971.

15/03/1971

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2024 - Comune di SOVERATO(872) - < Foglio 13 - Particella 262 - Subalterno 5 >  
VIALE CRISTOFORO COLOMBO Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/03/1971 - Data: 20/11/2024 - n. T182235 - Richiedente: CPCMH1.84D68C352J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

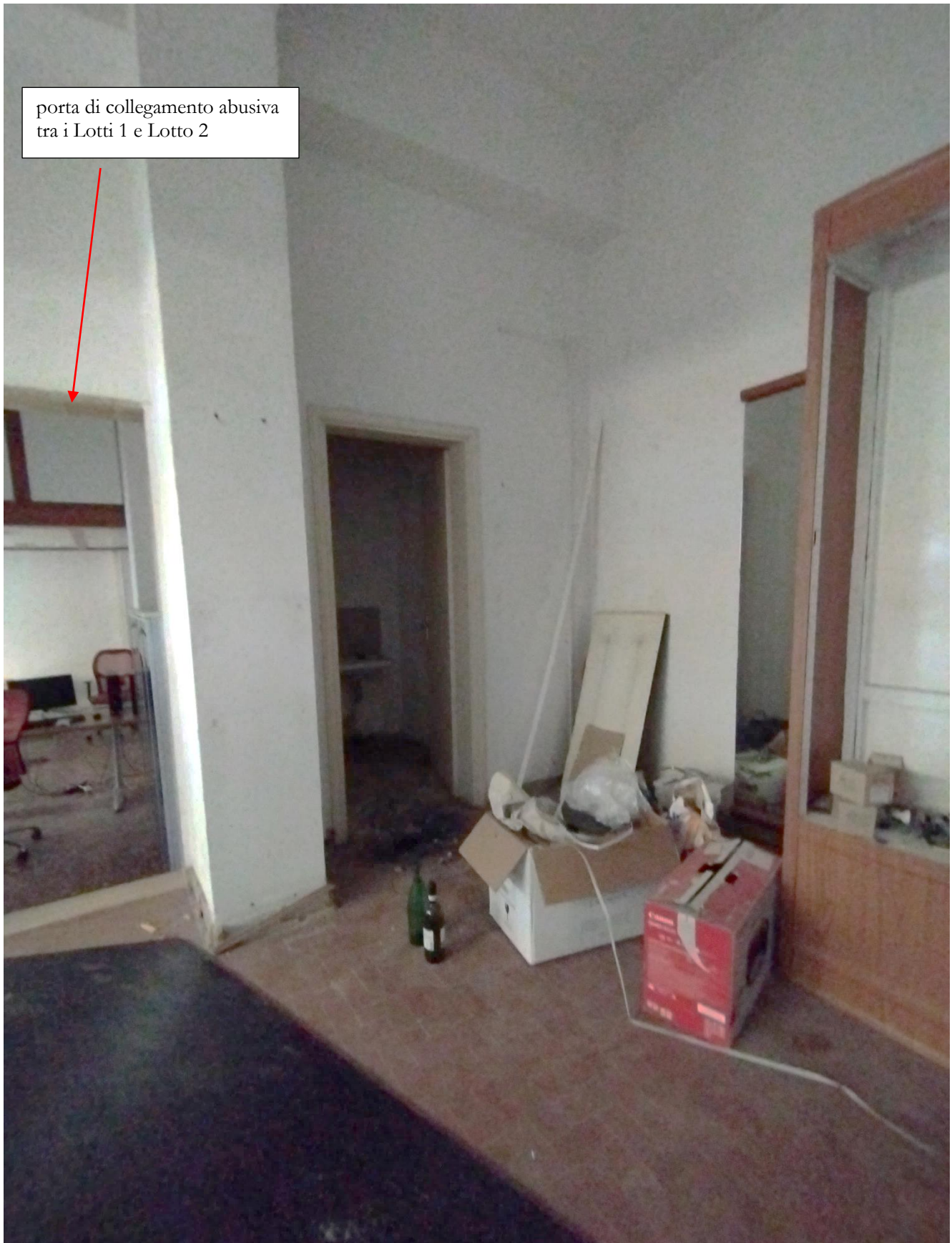
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FG 13 PART 262 SUB 5 (Piano Terra)**



*Fig. Vista Ingresso saracinesca LOTTO 2*



*Fig. Vista locale interno LOTTO 2*



*Fig. Vista Bagno di servizio LOTTO 2*



*Fig. Vista porta di collegamento abusiva tra i Lotti 1 e Lotto 2*

**Quesito richiesto: 2**

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

Da indagini tecniche emerge che il titolo di proprietà dei Lotti 1 e 2 in capo alla WIND 1 S.R.L. con sede in SATRIANO (CZ) (CF: 03283710790), è il seguente:

- Atto del 10/02/2022 Pubblico ufficiale PIRRO` SERENA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 425  
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1494.1/2022 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 14/02/2022 (Rif. All. 2a);

Dal suddetto atto notarile di provenienza del bene, si rilevano le seguenti informazioni:

- Parte Venditrice: Sig. [REDACTED] nato a Guardavalle (CZ) il 2/7/1952 C.F. [REDACTED] legalmente separato, e Sig.ra Procopio Lucia Barberina nata a Milano (MI) il 7/5/1964 C.F. [REDACTED] legalmente separata;
- Parte acquirente: Sig. [REDACTED] (RC) il 22/05/1957 C.F. [REDACTED], in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società WIND 1 S.R.L. con sede in SATRIANO (CZ) (CF: 03283710790);

Le parti dichiarano quanto segue:

- La parte venditrice ha acquistato le u.i.u. con Atto di compravendita Rep 3944 del 19.5.1995 registrato a Soverato in data 1.6.1995 al n.475 e trascritto a Catanzaro in data 6.6.1995 ai NN.RG 9841 e RP 8081 (Rif. All. 2b);
- La parte acquirente acquista n.2 u.i.u. ubicate nel Comune di Soverato, catastalmente individuate al Foglio 13 Particella 262 Subalterno e Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5;
- Le parti dichiarano che il prezzo convenuto è pari a 115.000,00 euro;
- La parte venditrice dichiara che il titolo edilizio di provenienza delle u.i.u. è l'*Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202 rilasciata dal Sindaco di Soverato*, di cui allega planimetria catastale;

**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 le due u.i.u. non sono utilizzate in alcun modo, quindi immediatamente disponibili per la vendita, previo ripristino dello stato dei luoghi. Dalla documentazione fotografica è possibile visionare lo stato dei luoghi.



Di seguito l'elenco delle formalità ipotecarie relative ai Lotti periziati.

✚ Elenco formalità Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5 (Rif. All. 6)

■ [REDACTED]

**Quesito richiesto: 4**

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

Le unità immobiliari sono in testa alla società WIND 1 S.R.L. con sede in SATRIANO (CZ) (CF: 03283710790), che ne detiene la piena proprietà con riferimento al seguente atto notarile:

- Atto del 10/02/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 425 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1494.1/2022 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 14/02/2022 (Rif. All. 2a);

Quindi non sussiste la comproprietà sui beni, e conseguentemente nessun progetto di divisione in natura dei beni.

**Quesito richiesto: 5**

***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;***

Lo scrivente CTU, con istanza scritta inviata tramite mail in data 24/11/2024, ha inteso interrogare lo *Studio Amministrazioni Condominiali* [REDACTED], sull'esistenza di eventuali spese straordinarie e/o ordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, e eventuali spese condominiali non pagate, relativamente ai Lotti 1 e 2.

Lo *Studio Amministrazioni Condominiali* [REDACTED] con mail del 27/11/2024 ha dettagliatamente rendicontato le pendenze allegando il bilancio preventivo 202, da cui si evince la quota annuale della wind 1 s.r.l. ,il bilancio consuntivo 2023 e l'estratto conto aggiornato.

Il dettaglio delle spese è parte integrante della presente perizia (Rif. All.6).

**Quesito richiesto: 6**

***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***

I Lotti non sono gravati da uso civico o altri pesi.

**Quesito richiesto: 7**

***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 del Comun di Soverato Codice Univoco SUE 1894 acquisita in data 26/11/2024 con protocollo n°739958/2024 (Rif. All.5).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Prot. 53/2024 in data 16/12/2024, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune Soverato., visti i seguenti atti emessi:

- I. VISTA la richiesta dell'arch. Michela Capicotto residente a Pentone (CZ) in via Aldo Moro n° 12;
- II. VISTO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R., n. 592 del 14.07.1989;
- III. AI sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. dell'edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- IV. VISTA la legge Regionale n. 19 del 2002 e s.m.i.;
- V.

Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di Catanzaro e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 13 particella n° 262, ha la seguente destinazione urbanistica:

- *Strumento Urbanistico vigente "Piano Regolatore Generale PRG"*  
*- "Zona Territoriale parte in Zona B1-EDILIZIA ATTUALE"*
- *Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA);*  
*- Aree di Attenzione PAI (PGRA);*  
*- parte in Aree di Attenzione;*

Per le norme di attuazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Rif. All.5).

❖ **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 entrambe le u.i.u. oggetto di compendio. Quindi il Lotto 1 e 2 sono catastalmente conformi.

**Verifica Urbanistica LOTTI 1 e 2**

In merito alla Verifica Urbanistica dei LOTTI 1 e 2, dalle indagini urbanistiche condotte in data con istanza di accesso agli atti inoltrata 06/11/2024 mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Soverato agli indirizzi [urbanistica@comune.veroverato.cz.it](mailto:urbanistica@comune.veroverato.cz.it) e [urbanistica.comunesoverato@asmepec.it](mailto:urbanistica.comunesoverato@asmepec.it) (Rif. All.4), è stata estratta copia cartacea del seguente titolo edilizio:

❖ **Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202 rilasciata dal Sindaco d Soverato;**

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

Nel dettaglio, le difformità riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione degli ambienti. Infatti, nel titolo edilizio n.202 del 1970, il progetto asserito aveva predisposto, relativamente alla u.i.u. catastalmente identificata a [REDACTED] un locale senza pareti divisorie, non provvisto di wc di servizio con ingresso principale su Via Giorgio Amendola, ossia sul lato nord-ovest. Tale apertura ad oggi risulta murata.

Si rileva ancora che nel titolo edilizio n.202 del 1970, il progetto asserito aveva predisposto, relativamente alla u.i.u. catastalmente identificata al **fg 13 part. 262 sub 5**, un locale più ampio di quello attuale, anch'esso non provvisto di wc di servizio con ingresso principale sulla corte interna posta sul lato est del fabbricato.

In entrambe le u.i.u. l'ingresso principale, con apertura a saracinesca, è stato spostato sul lato sud-ovest, in aderenza con l'attuale Via Cristoforo Colombo.

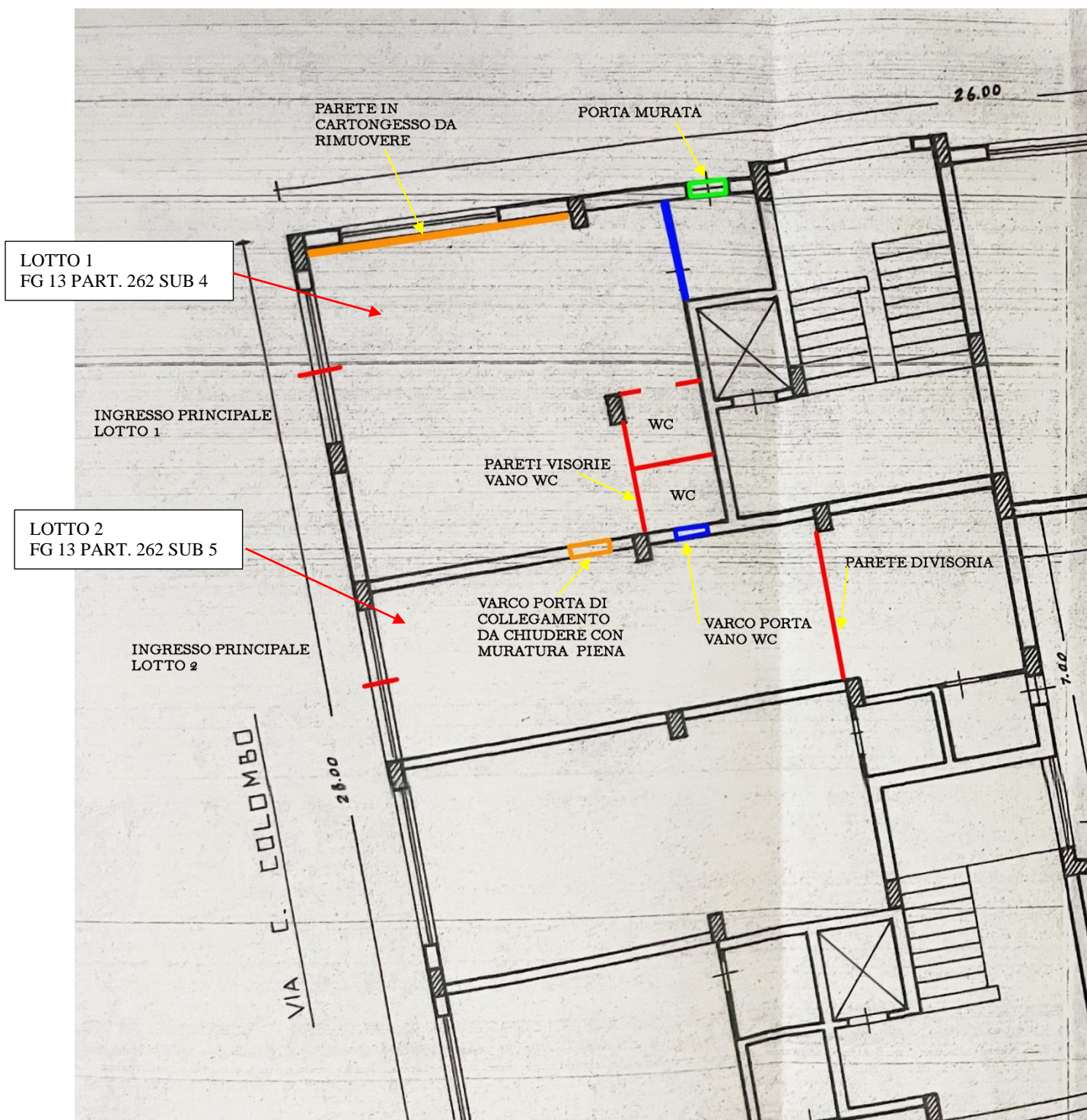
Per regolarizzare tali difformità, rilevate su entrambe le u.i.u. identificate al **fg 13 part. 262 sub 4 e 5** si dovrà presentare una scia in sanatoria, i cui costi sono stati dettagliati a pag. 28; si sottolinea, infine che la scia in sanatoria dovrà essere necessariamente presentata singolarmente per entrambe le unità immobiliari.

Non è necessario procedere ad un aggiornamento catastale poiché entrambe le planimetrie depositate

al Catasto, sono conformi allo stato dei luoghi.

Si rimanda al confronto grafico tra la planimetria estrapolata dall'autorizzazione n.202 e la planimetria catastale:

Planimetria allegata all' Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202



**Quesito richiesto: 8**

*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;*

Come già asserito sono state riscontrate difformità urbanistiche relativamente ai Lotti 1 e 2, meglio descritte nel paragrafo precedente (Verifica Catastale e Verifica Urbanistica).

Per sanare le difformità bisogna presentare un valido titolo edilizio in sanatoria mediante procedura informatizzata presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Soverato a cura di un tecnico incaricato che a nome del titolare della pratica dovrà predisporre relazioni, asseverazioni ed elaborati grafici che attestino la sanabilità delle opere rispetto alla normativa vigente.

I titoli edilizi utili a sanare le difformità sono il Permesso a Costruire in Sanatoria oppure la Scia Alternativa al Permesso a Costruire in sanatoria. Dopo la sanatoria urbanistica sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

[REDACTED]

LOTTO 2: Somma Totale 2.400 €

- **Le sanzioni al Comune (opere abusive)**

- Costi Conformità Urbanistica (SCIA IN SANATORIA)
- Diritti di Segreteria: da definire in fase di presentazione della scia
- Sanzione pecuniaria opere abusive 1.000,00 €
- Onorario Professionista 1.500,00 € ;
- ✚ RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI:
- Ripristino muratura bucatura porta comunicante tra le due u.i.u: 100,00 €

### **Quesito richiesto: 9**

**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 anormale 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 Soverato;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uivu 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 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.

Nella valutazione di locale commerciale bisogna chiarire la differenza tra valore catastale e valore di mercato di un immobile.

Quando si parla di una valutazione catastale di un immobile di un locale commerciale, infatti, si fa riferimento al suo valore fiscale, che costituisce la base imponibile per l'applicazione delle imposte sugli immobili. Invece, il valore di mercato è quel valore utilizzato unicamente come riferimento ai fini di una compravendita.

Secondo l'art. 4, c. 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013 il valore di mercato di un immobile è: «[...] l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».



La valutazione di locale commerciale si traduce nel prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile x quotazione al metro quadro x coefficienti di merito dove:

- la superficie commerciale dell'immobile è l'ampiezza effettiva del negozio;
- la quotazione al mq è la reale stima di mercato di ogni metro quadro;
- i coefficienti di merito sono le caratteristiche costruttive del negozio rispetto a certi valori.

Nello specifico, per locali commerciali (esempio negozi, botteghe ecc.) i principali coefficienti di merito da utilizzare sono:

- +50% (posizioni molto favorevoli al commercio);
- +20% (posizioni favorevoli al commercio);
- 0% (posizioni ordinarie);
- -30% (posizioni poco favorevoli al commercio);
- +20% (altezza soffitti superiore a 4,5 metri)

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

- min 760 €/ mq    med 855 €/mq    max 950 €/ mq    MAGAZZINO

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

- min 550 €/ mq    med 721 €/mq    max 891 €/ mq    MAGAZZINO

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

**ABITAZIONE:**

- **esempio** : 105 mq 83.000€ (790,50 €/ mq)    MAGAZZINO

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:

MAGAZZINO:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{855 \text{ €} + 721 \text{ €} + 790,5 \text{ €}}{3} = 788,90 \text{ €/mq}$$

Per la determinazione del valore €/mq di ciascun bene, bisogna necessariamente tenere conto 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 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 caso in questione, con riferimento a Lotto 1 (Foglio 13 Particella 262 Subalterno 4) si ritiene opportuno mantenere il valore determinato senza applicare variazioni percentuali al valore €/mq, in considerazione anche delle difformità rilevate, mentre con riferimento al Lotto 2 (Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5) si ritiene opportuno applicare una maggiorazione del 20% al valore di 788,90 €/mq al fine di equiparare la condizione della uiu, collocata all'interno di una zona a forte espansione turistica e commerciale, che meglio rispecchia l'andamento del mercato per uiu simili. Quindi alla luce delle considerazioni esposte, si ritiene opportuno applicare il valore di:

- Lotto 1 (fg 13 part.262 sub 4)= 788,90 €/mq;
- Lotto 2 (fg 13 part.262 sub 5)= 946,68 €/mq;

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

(\*)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 1/1</u>
<b>Lotto 1</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Lotto 2</b>	Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5  Categ. C/2 -Piano T	29,85 mq	946,68 €	28.258,40 €
<b>Valore Complessivo Lotti</b>				<b>72.137,00 €</b>

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: 10**

***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 2</b>	Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5  Categ. C/2 -Piano T	<b>28.258,40 €</b>

**Quesito richiesto: 11**

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

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (APE) è un documento che indica la **classe di efficienza energetica** di un immobile, con un sistema di classificazione che va dalla lettera A alla G e rappresenta un elemento chiave per valutare appieno la qualità di un immobile.

Il Certificato APE è obbligatorio per tutta una serie di categorie di immobili che vengono meglio dettagliate all'interno dell'[art. 3 del DPR 412/93](#).

Il [Decreto Legislativo n. 192 del 2005](#) che definisce:

- l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza l'efficienza energetica degli edifici in Italia;
- le modalità per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- le tipologie di edifici sono esenti dall'obbligo di dotarsi di un Certificato APE;

Nello specifico, la categoria catastale C/2 di cui fanno parte le n.e u.i.u oggetto di perizia, sono esenti dalla produzione del certificato energetica ai fini della vendita e/o locazione.

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

Distinti saluti

Pentone lì 23/12/2024

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



**RIEPILOGO LOTTI**

**LOTTO 1**

Formalità da cancellare:

▪ [REDACTED]

**CONFORMITA' CATASTALE:** Il cespite è catastalmente conforme.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** Il cespite è urbanisticamente conforme al titolo edilizio asserito con Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202 rilasciata dal Sindaco di Soverato.

Si rimanda al Quesito 7 pag 28 per i costi e la procedura di sanatoria.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

**Comune Soverato Foglio 13 Particella 262 Subalterno 5 (ex part 102 sub 5)**

Classamento:

Rendita: Euro 33,57 Categoria C/2, Classe 1,

vani Indirizzo: VIALE CRISTOFORO COLOMBO Piano T

Dati di superficie: Consistenza 26 mq superficie catastale 31 mq

Prezzo di vendita valore base d'asta LOTTO 2: **28.258,40 €**

Formalità da cancellare:

- **TRASCRIZIONE del 19/07/2022 - Registro Particolare 8361 Registro Generale 10209**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE GIP/GUP Repertorio 193/2022 del 27/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

EX ART. 321 CPP E SEQUESTRO PER EQUIVALENTE EX ART. 322TER CPP

**CONFORMITA' CATASTALE:** Il cespite è catastalmente conforme.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** Il cespite è urbanisticamente conforme al titolo edilizio asserito con Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202 rilasciata dal Sindaco di Soverato.

Si rimanda al Quesito 7 pag 28 per i costi e la procedura di sanatoria.

Il C.T.U. (Arch. Michela Capicotto)

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



**Indice degli allegati:**

**Allegato 1:**

- ✓ Verbale sopralluogo peritale del 21.11.2024;

**Allegato 2a:**

- ✓ Atto del 10/02/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 425 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1494.1/2022 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 14/02/2022;

**Allegato 2b:**

- ✓ Atto di compravendita Rep 3944 del 19.5.1995 registrato a Soverato in data 1.6.1995 al n.475 e trascritto a Catanzaro in data 6.6.1995 ai NN.RG 9841 e RP 8081;

**Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 1 e 2**

- ✓ Mappa catastale Foglio 13 Particella 262;
- ✓ Visura catastale nominativa società
- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio LOTTO 1
- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio LOTTO 2

**Allegato 4: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta Accesso agli atti del 06/11/2024;
- ✓ Autorizzazione del 3 marzo 1970 n.202 rilasciata dal Sindaco d Soverato;

**Allegato 5:**

- ✓ Protocollo/Ricevuta Richiesta CDU;
- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Prot. 53/2024 del 16/12/2024;

**Allegato 6: Amministratore Condominio**

- ✓ Istanza richiesta informazioni cespiti *Studio Amministrazioni Condominiali Corapi/Romeo*;
- ✓ Invio documentazione dallo *Studio Amministrazioni Condominiali Corapi/Romeo* (bilancio preventivo 202, bilancio consuntivo 2023, estratto conto aggiornato);

**Allegato 7: Elenco formalità Ispezioni Ipotecaria**

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

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