

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**  
**Procedura Esecutiva n. 45/2023 R.G.E.**

*Promossa dalla*

**FINO 1 SECURITISATION SRL**

*Contro*

**Debitore:**

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

***ELABORATO PERITALE DEFINITIVO***

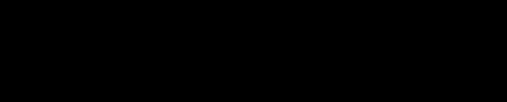



Tecnico incaricato: Dott. Arch. Michela CAPICOTTO



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: [michelacapicotto@gmail.com](mailto:michelacapicotto@gmail.com)  
e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)



## INDICE

I. Premessa.....	4
<b>1) Quesito richiesto:</b> <i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....</i>	5
INDIVIDUAZIONE GOOGLE MAPS (BENI CATANZARO _ LOTTO 2.....	5
<b>LOTTO 2: Descrizione.....</b>	6
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Esterno.....	8
Planimetria Agenzia del Territorio Fg 17 part.571 sub 5.....	9
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Interno.....	8
Descrizione.....	12
 .....	13
 .....	15
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Esterno.....	16
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Interno.....	19
 .....	21
 .....	22
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Interno.....	23
<b>2) Quesito richiesto:</b> <i>il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....</i>	24
<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>	25
<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>	26
<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>	31





## 1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Chiara Di Credico con provvedimento emesso in data 24/12/2023 ha nominato la sottoscritta Arch. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 45/23 R.G.E., promossa dalla **FINO 1 SECURITISATION SRL** Contro  
, al fine di valutare n.8 beni (n.7 immobili e n.1 terreno) meglio identificati nella perizia depositata in atti in data 11/07/2024.

Lo scrivente CTU ha accettato l'incarico in data 27/12/2023, con deposito della relazione peritale in data 11/07/2024. Con provvedimento dell'08/08/2025 il G.E. ha disposto il deposito di relazione definitiva comprensiva della correzione di refusi rilevati, nonché di precisazioni, con riferimento ai soli Lotti 2 e 6, considerata l'improcedibilità dell'esecuzione sulla rimanenza dei lotti per come individuati nel primo elaborato peritale depositato. Quindi i lotti oggetto di perizia sono i seguenti:

- **LOTTO 2**

Comune Catanzaro Foglio **17 Particella 571 Subalterno 5**

Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2° CAT/A3

---

- 



Indirizzo: LOCALITA'

## 1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Nella giornata di sopralluogo del 24/01/2024 ore 10:00, sono stati ispezionati tutti i beni oggetto di compendio, alla presenza del custode nominato, Avv. Giuliano Natalia, e del Sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato. Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato, dove sono state raccolte tutte le informazioni utili per la definizione dell'intero compendio oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobili, rilievo metrico subalterni).



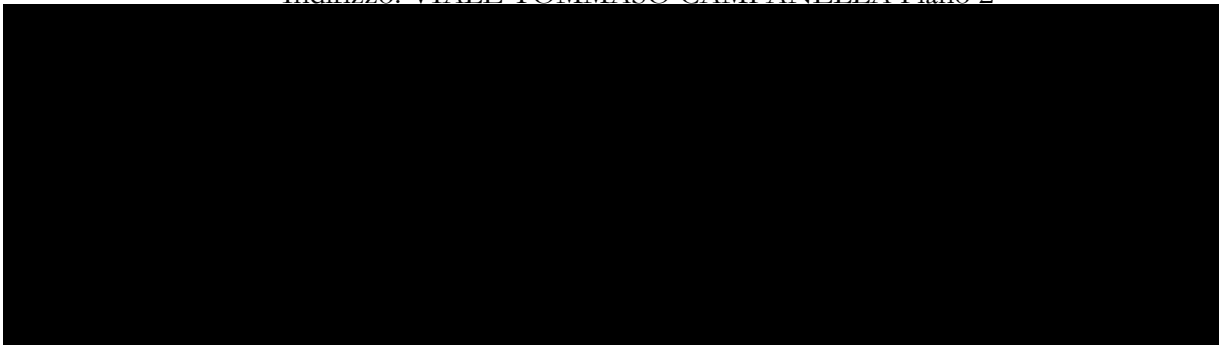
**Quesito richiesto: 1**

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

Per facilitare le successive fasi di vendita sono stati individuati n. 2 Lotti di vendita, come di seguito individuati, di cui **Lotti 2** nel Comune di Catanzaro e nel Comune di .

**Comune di Catanzaro**

- **LOTTO 2** Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5  
Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani  
Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 149 m2  
Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2



- **INDIVIDUAZIONE BENI COMPENDIO SU GOOGLE MAPS  
(CATANZARO \_ LOTTO 2)**





Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

- **DESCRIZIONE SOMMARIA**

**LOTTO 2 Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 154 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 149 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2°

Il fabbricato catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio 17 Particella 571 ha uno sviluppo di quattro piani fuori terra. Il cespite periziato identificato nel presente paragrafo come Lotto 2 e catastalmente indicato al **Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**, è in categoria residenziale A3 con consistenza catastale di circa 154 mq distribuiti su un unico piano.

Alla data di primo accesso l'Immobile è abitato dal Sig. \_\_\_\_\_, debitore esecutato, che la abita stabilmente con moglie. Non sono state riscontrate difformità catastali quindi, la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio rispecchia lo stato reale dei luoghi.

L'immobile si presenta in condizioni discrete, tuttavia necessita di qualche intervento di manutenzione di routine all'impianto di riscaldamento (termosifoni a ghisa gocciolanti), per probabile perdita d'acqua nell'impianto che il debitore riferisce di non aver approfondito. Inoltre, l'esecutato riferisce che attualmente l'impianto è stato chiuso, per non arrecare danno all'affittuario sottostante.

L'appartamento è costituito da un ampio disimpegno, un ampio salotto, una cucina con bagno di servizio comunicante, un ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, ed infine un ampio bagno principale. Dal vano cucina e salotto si accede ad una balconata a sviluppo continuo sulla facciata posta sul lato est del fabbricato.

I pavimenti sono in parquet nelle camere da letto, in formelle di ceramica nei vani bagno ed in granito nei vani rimanenti dell'abitazione; le pareti sono trattate con tinteggiatura colore del tipo intonaco civile. Le stanze sono provviste di termosifoni in ghisa. In ogni camera sono presenti delle aperture (Finestra/balconi) composte da infissi interni in legno con vetro senza dispositivo di isolamento termico, mentre la tapparella in pvc costituisce elemento di schermatura verso l'esterno. Inoltre, esternamente alle



aperture sono installate le zanzariere costituite da telaio in legno fisso e rete schermante ivi fissata. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadario a soffitto. I bagni sono dotati di wc, un box doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

Il debitore esecutato detiene su questo immobile Diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con (coniuge).

## **IMPIANTI**

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

§ la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella della part.lla esistente della vicina abitazione;

§ rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia le acque medesime in un apposito pozzo di raccolta;

§ la rete di smaltimento delle acque nere raccoglie le acque di scarico e le convoglia nella rete di fognatura pubblica esistente;

§ Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;

§ l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma; tuttavia, manca la dichiarazione di conformità;

§ Non è installato un impianto di video-sorveglianza;

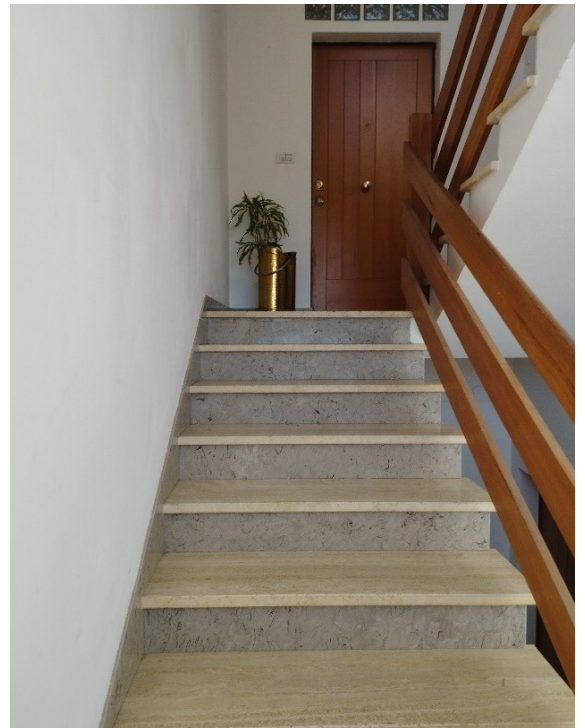
§ Non è installato un impianto di fotovoltaico/solare termico;



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**FOTO ESTERNO**




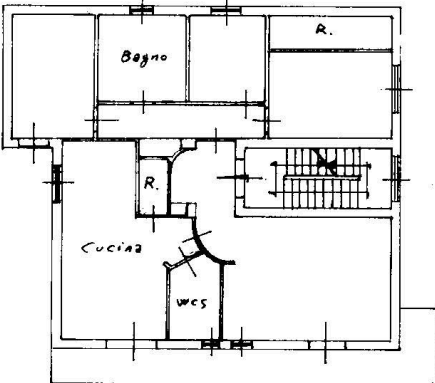
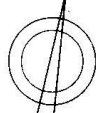
Strada di accesso privata al Lotto 2, con immissione da Via Tommaso Campanella. Accesso carrabile/pedonale



**Doc. Lotto 2**

**Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**

Data presentazione: 20/07/1996 - Data: 23/01/2024 - n. T239369 - Richiedente: CPCMH84D68C352J

MODULARIO f. rig. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Catanzaro</u> via <u>T. Campanella</u> CIV. ....		
<p><u>Piano Secondo</u>                  h. 2.95                  h. 2.95</p> 		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilata dal <u>Geom. DONATO Vitaliano</u> (Titolo, cognome e nome)		
Catasto di Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 17 - Particella 571 - Subalterno 5 > VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2		
Data presentazione: 20/07/1996 - Data: 23/01/2024 - n. T239369 - Richiedente: CPCMH84D68C352J		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato cartaceo richiesto: A3(210x297)		
n. <u>571</u> sub. <u>5</u>		
data <u>12-02-96</u> Firma <u>[Signature]</u>		

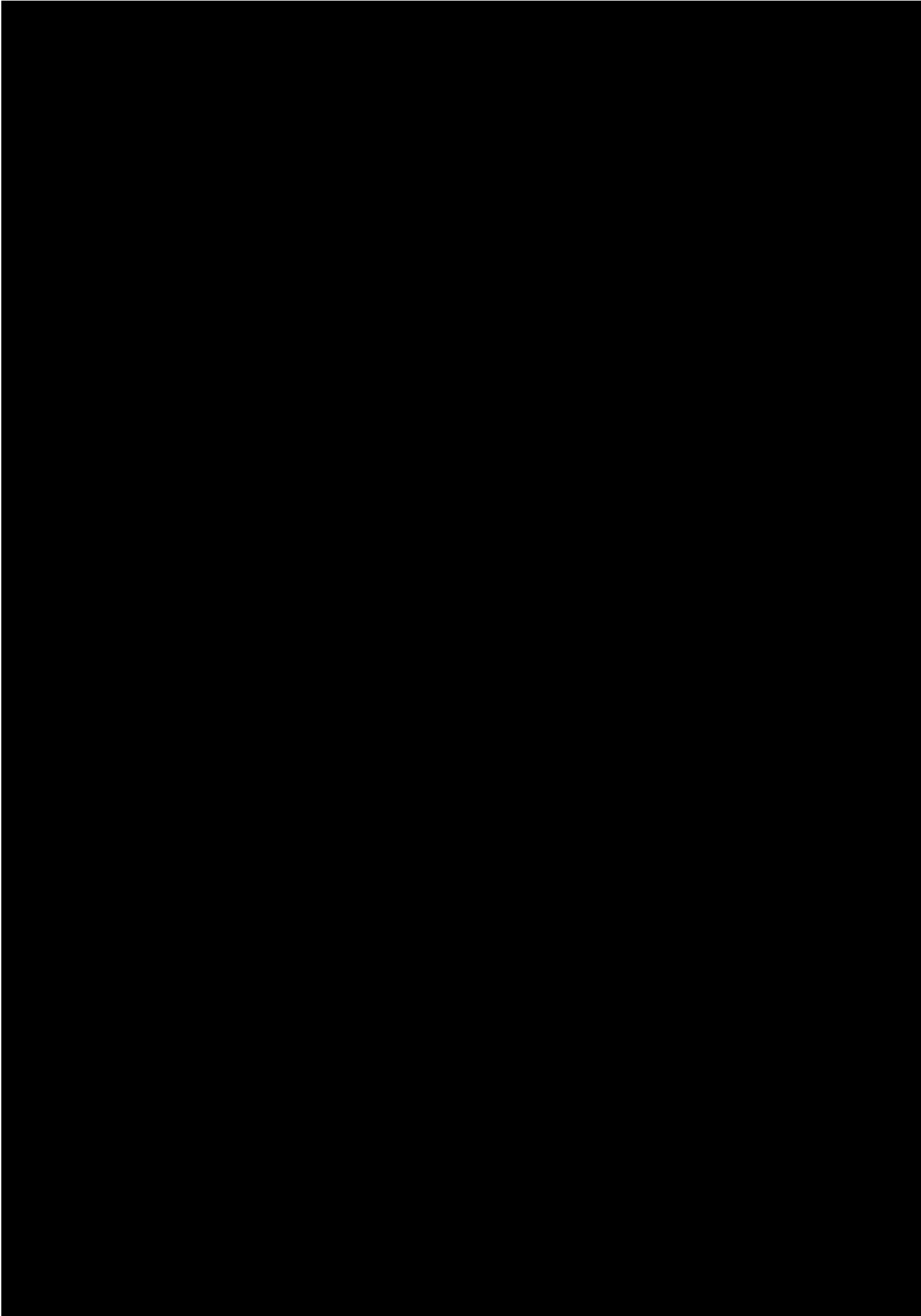
Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico  
 Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2  
FOTO INTERNO**



*Procedura Esecutiva n. 45/2023 R.G.E.*  
*Promossa dalla FINO 1 SECURITISATION SRL Contro*





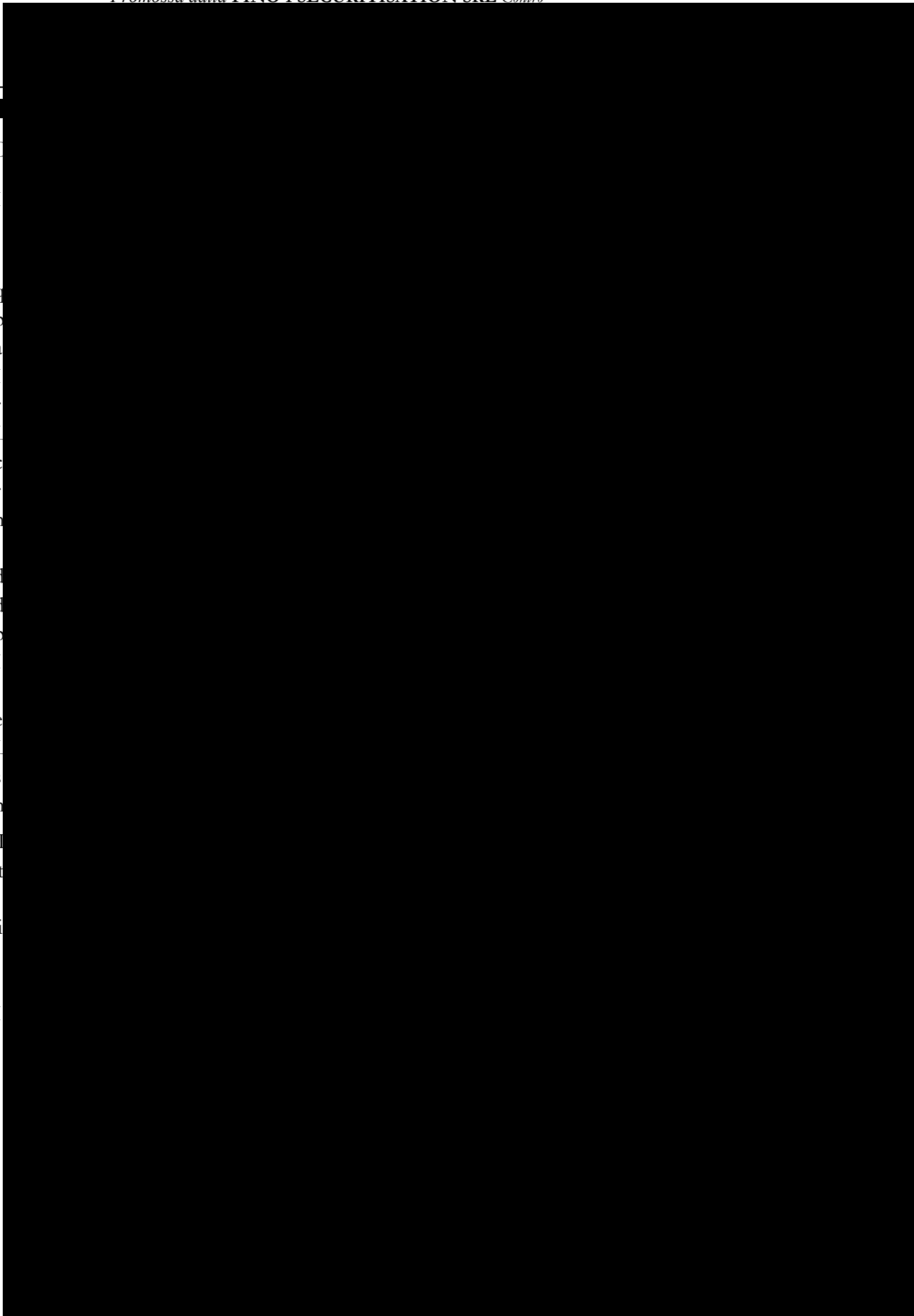
i  
i  
i

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

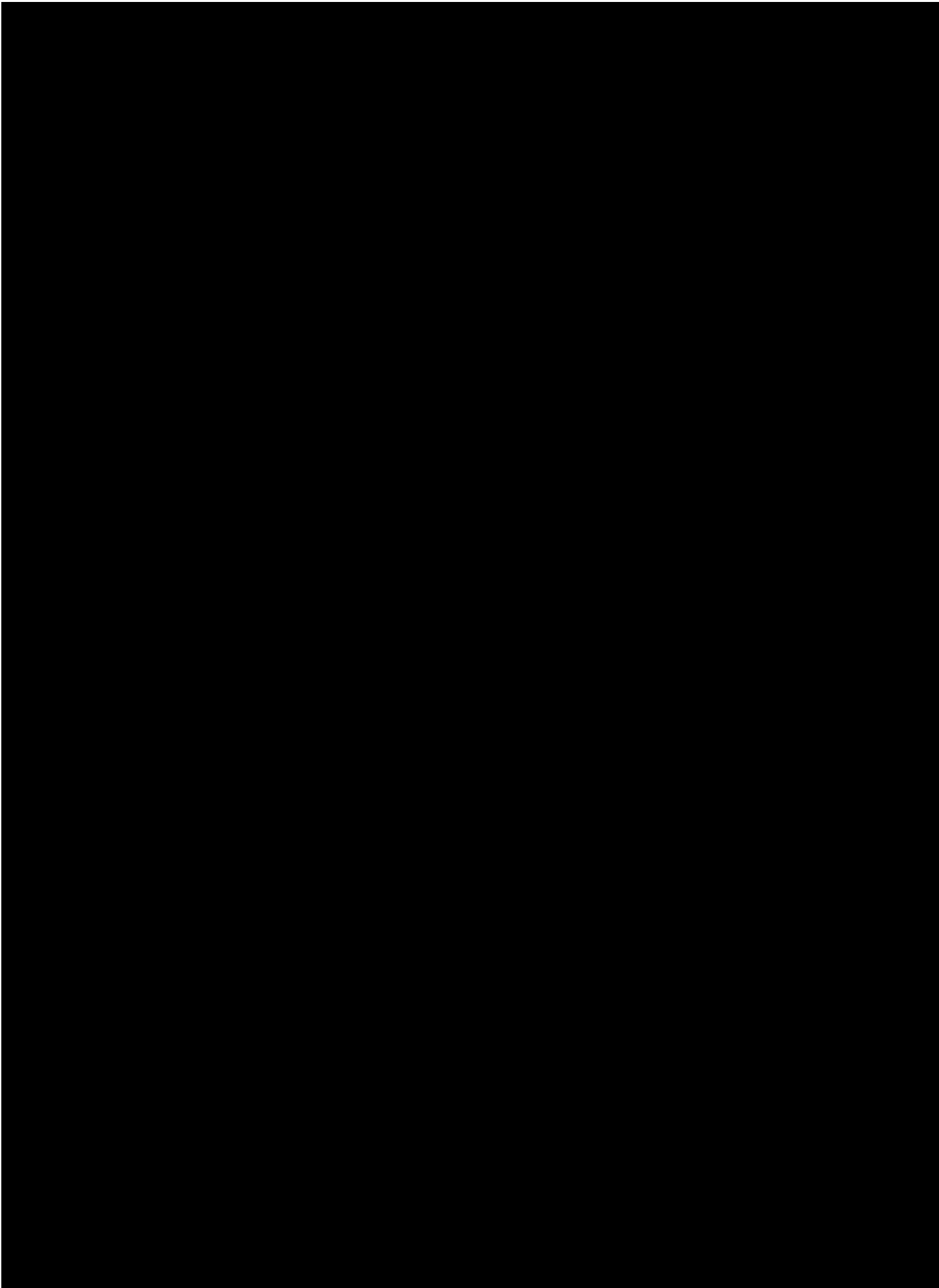
Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a4195323d9335f8d350d609cfd29589

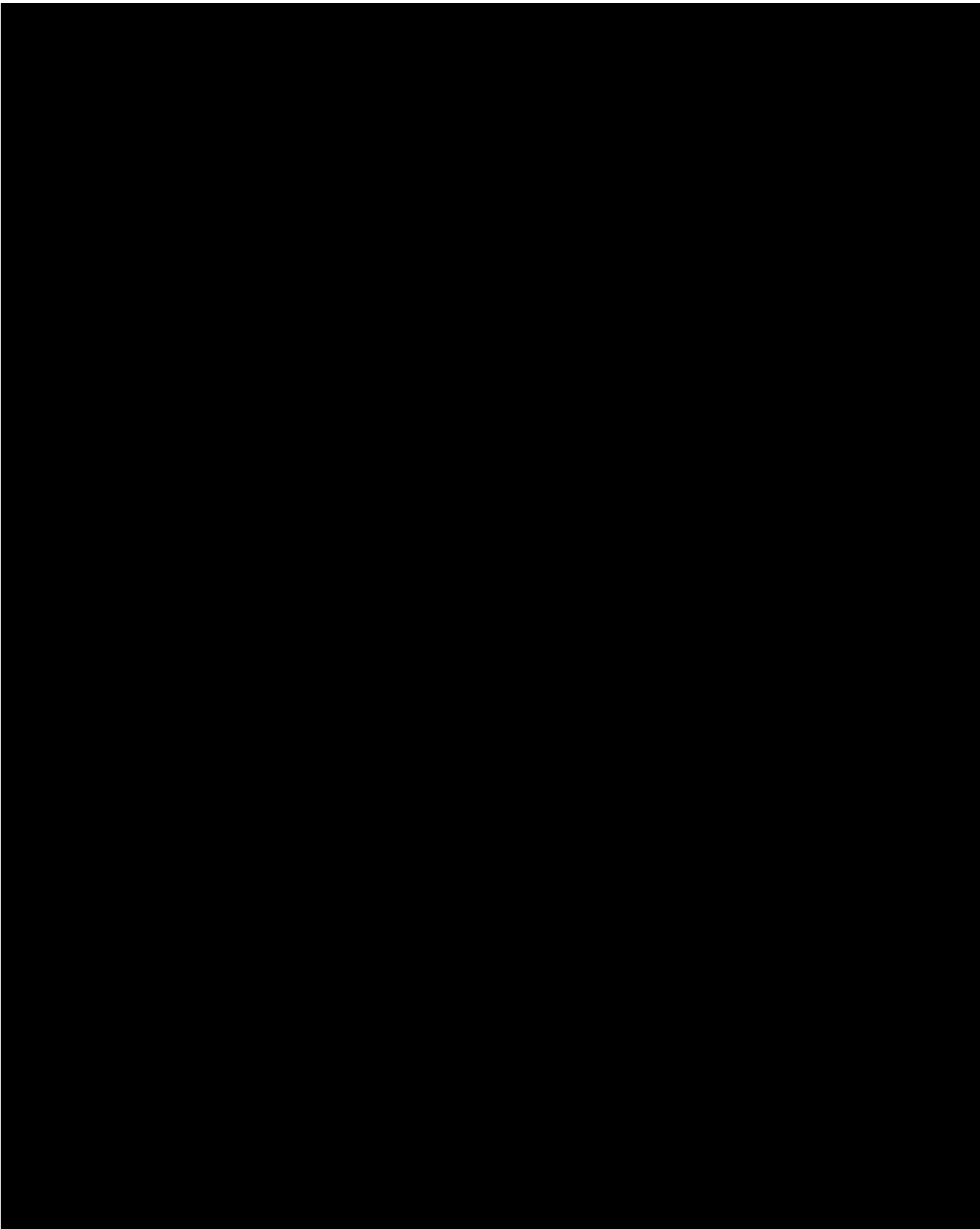


C  
I  
c  
P  
a  
I  
r  
L  
c  
r  
h  
d  
d  
p  
I  
l  
e  
L  
s  
h  
I  
t  
i  
I



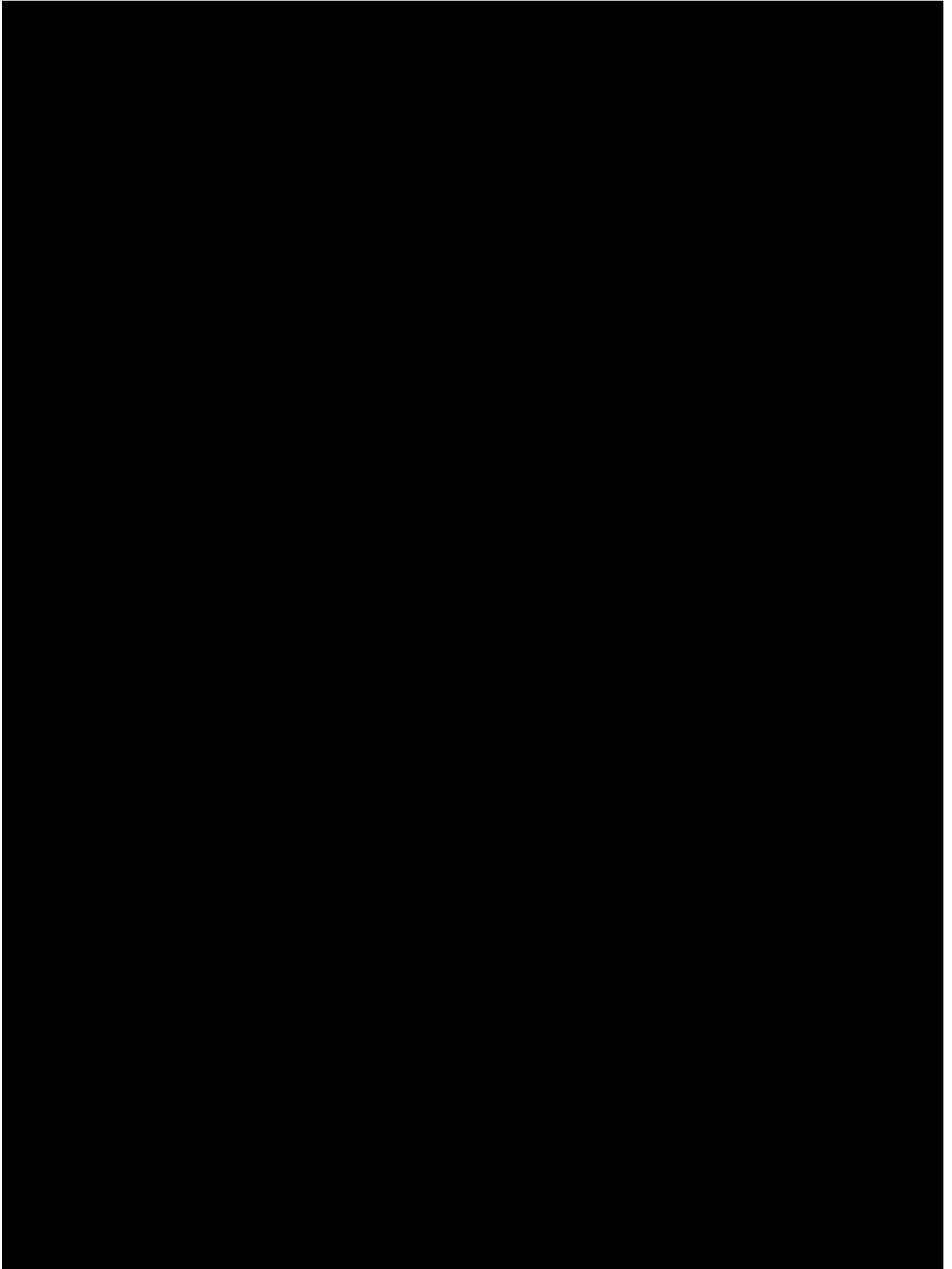


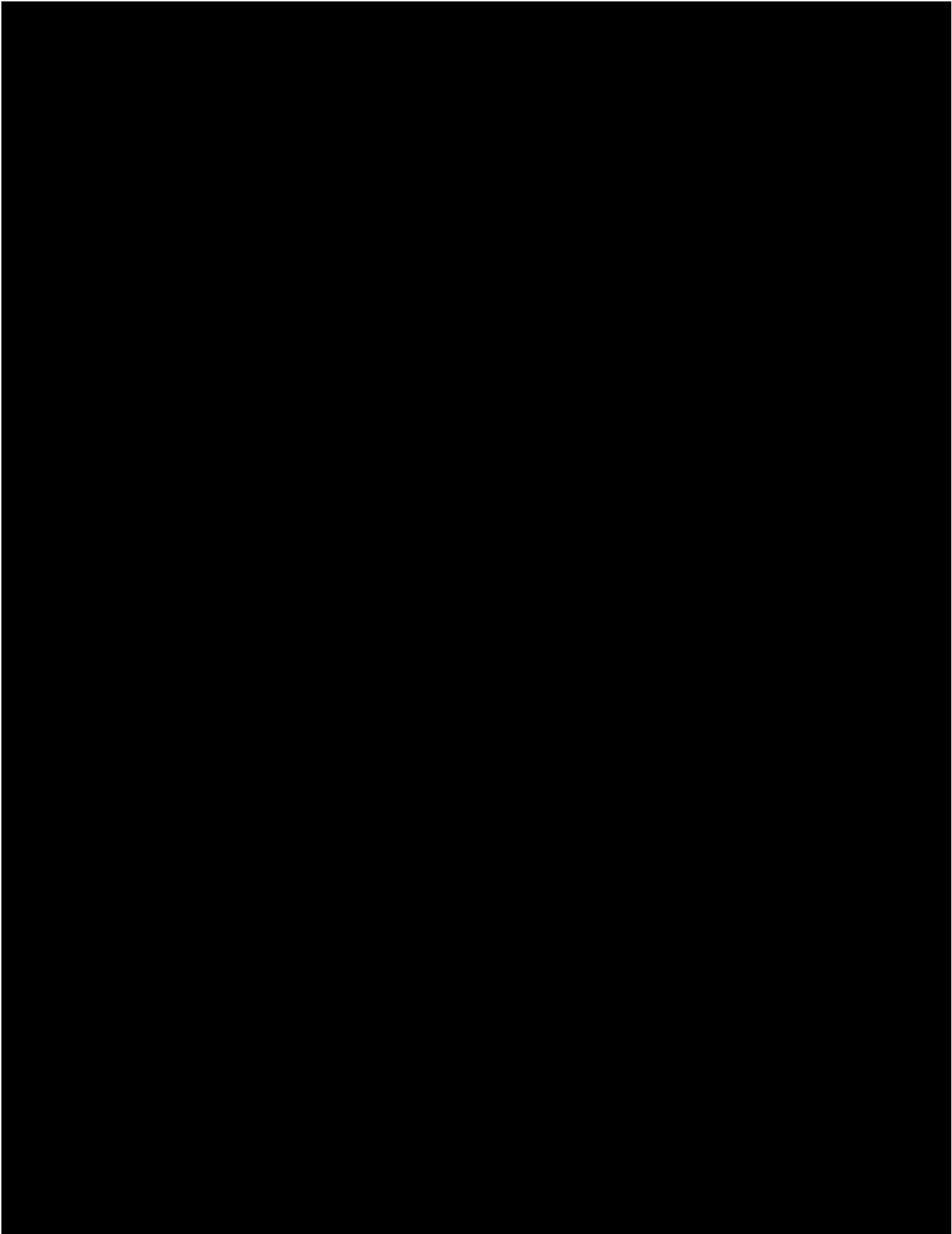




Giudice : Dott.ssa Chiara Di Credico  
Perito CTU : Arch. Michela Capicotto

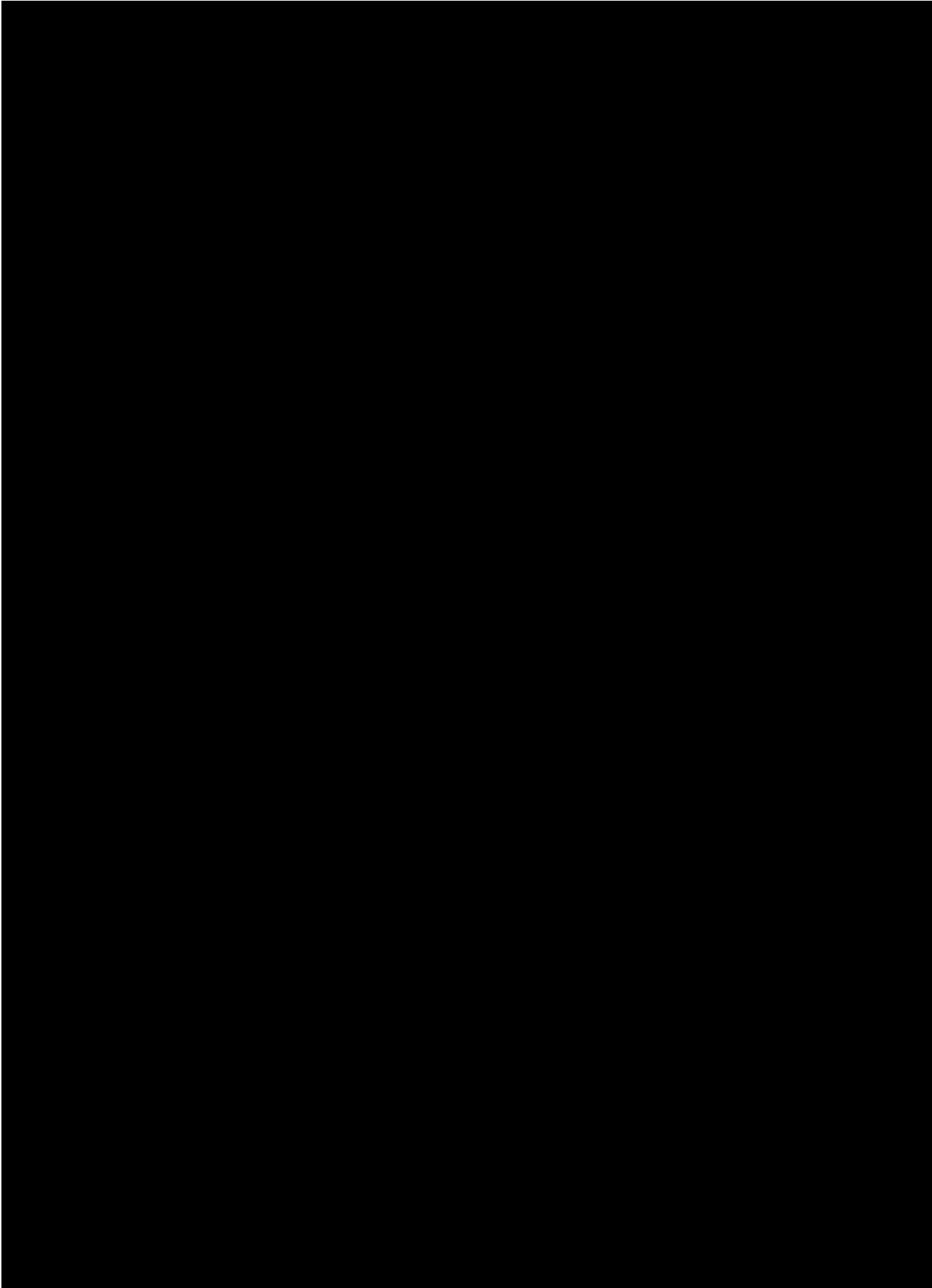


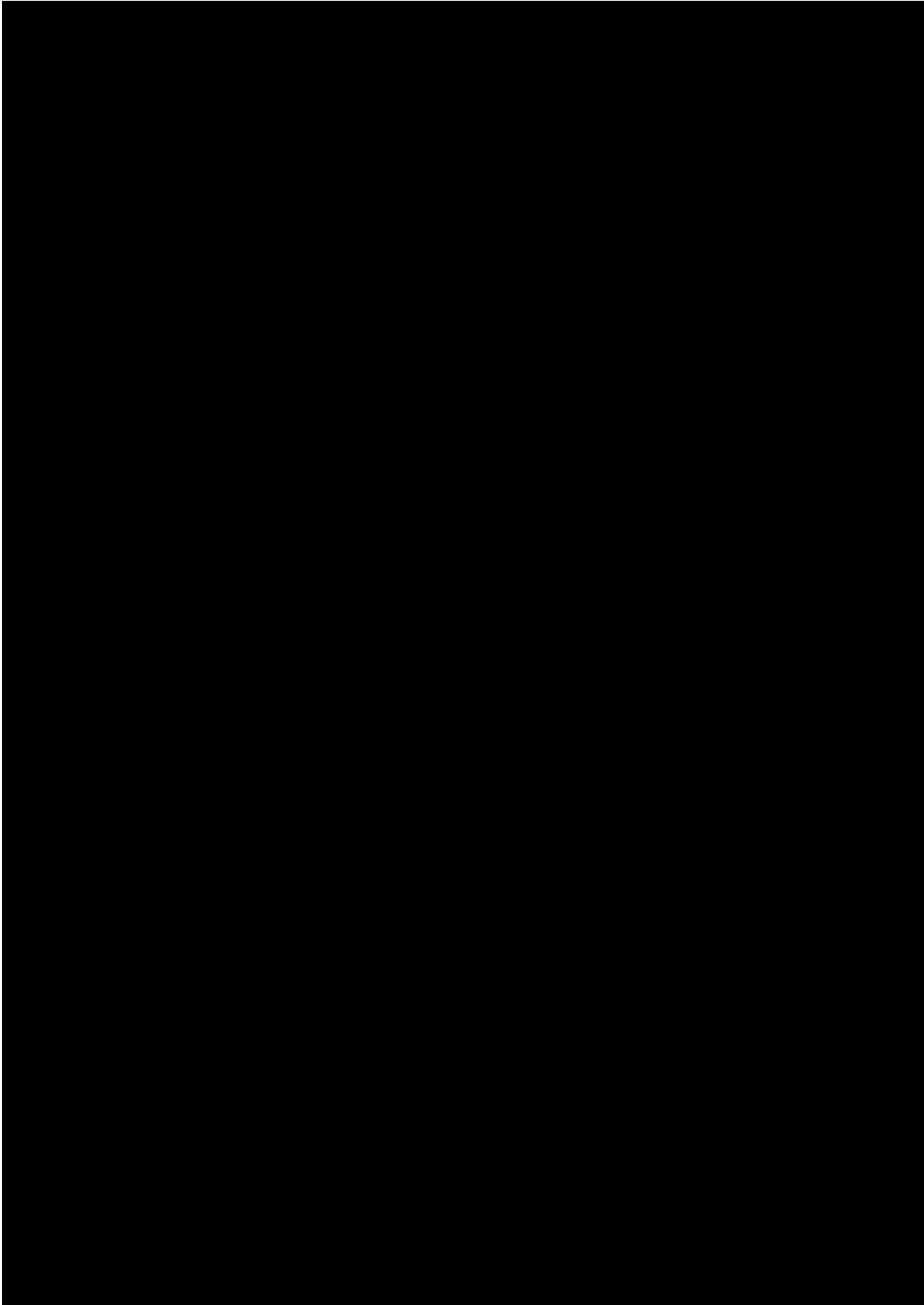




*fig. Corte /giardino esterno pertinenziale*



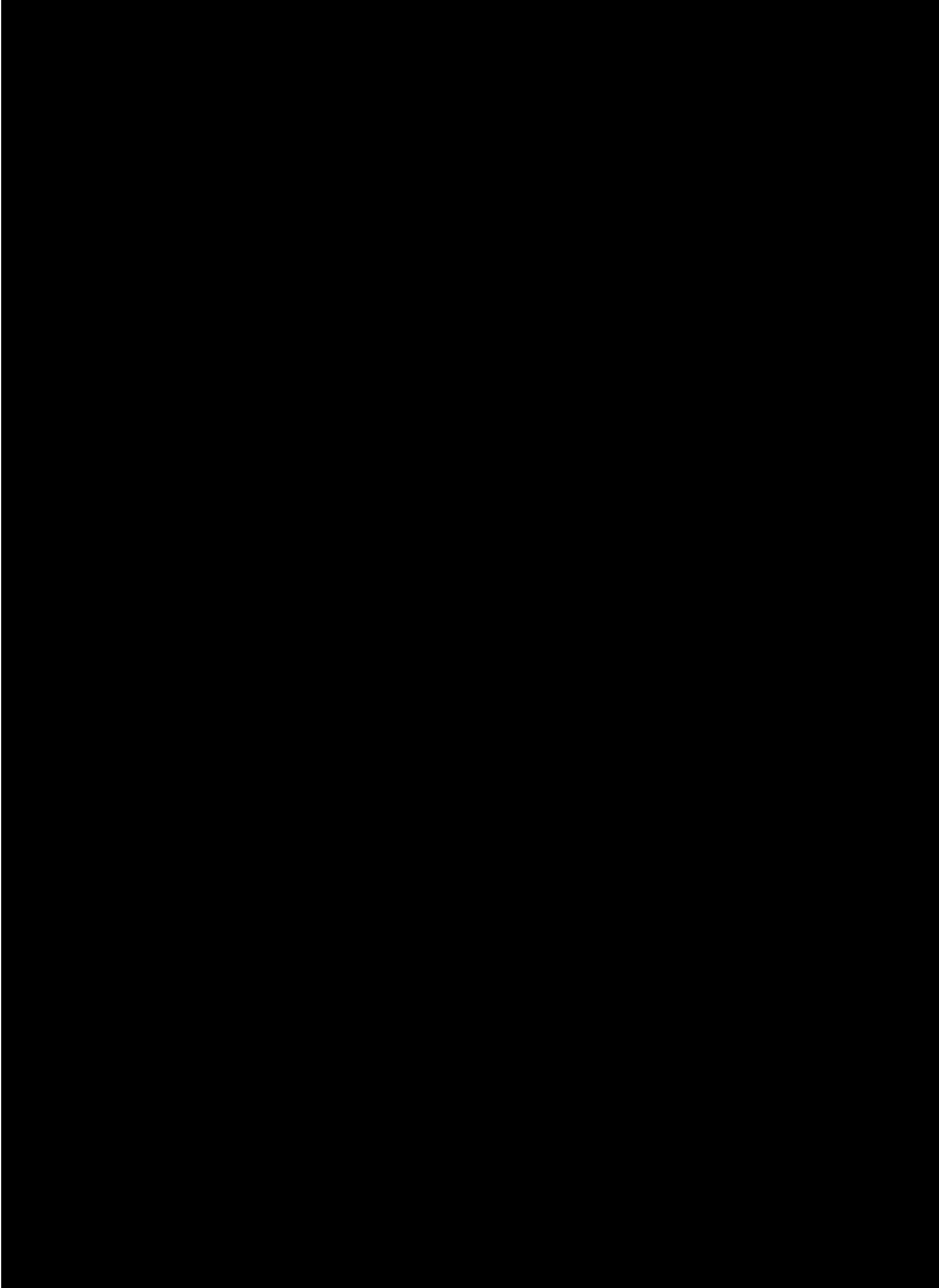


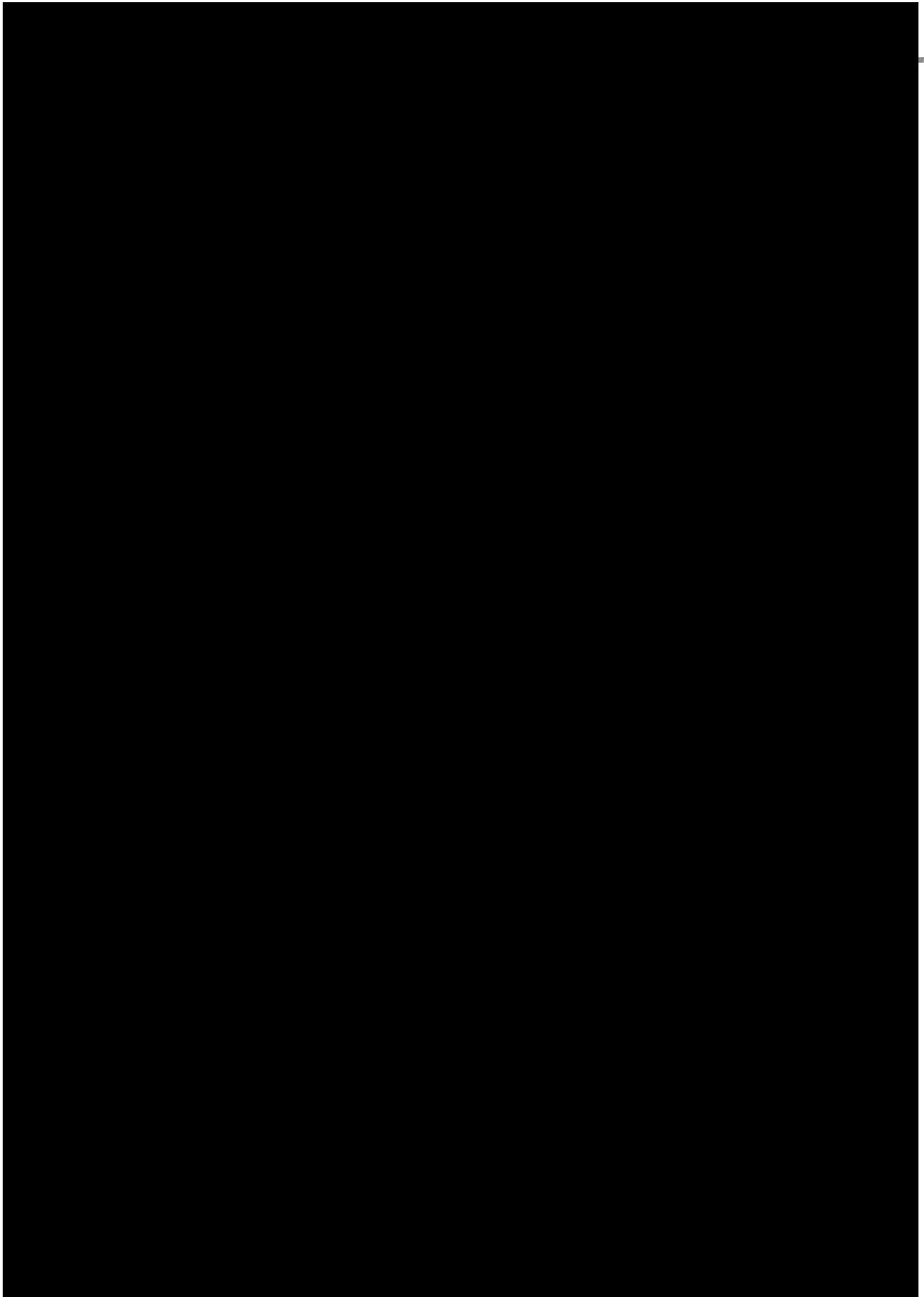


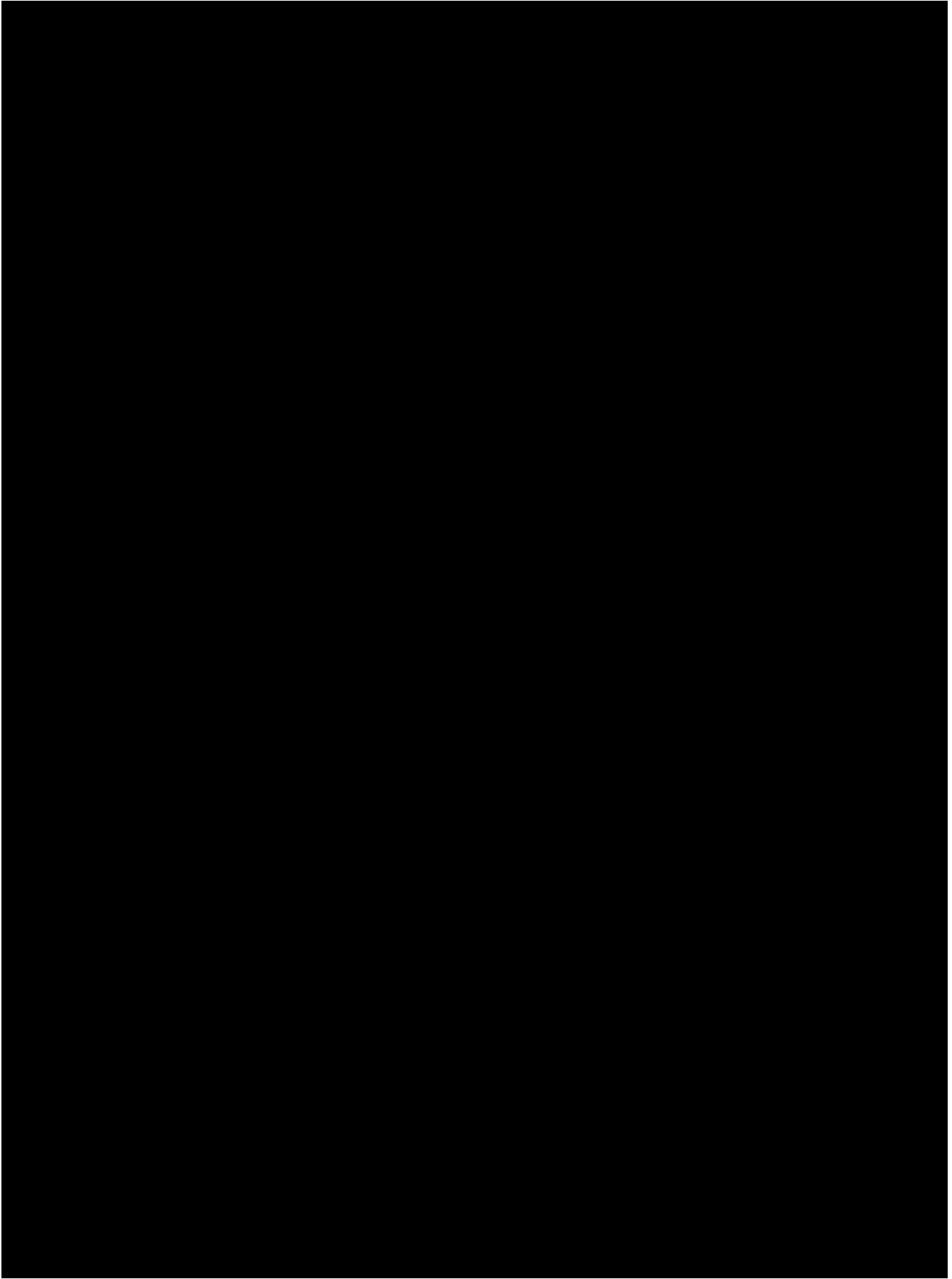
*fig. Camere da Letto P1 subalterno 5*

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









*fig bagno piano 2 (Sub 6)*



**Quesito richiesto: 2**

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

Di seguito il titolo di proprietà in capo a ciascun bene pignorato.

Comune di Catanzaro

▪ **LOTTO 2 Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 149 m2

Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2

**Atto a:** atto del 22/01/1997 Pubblico ufficiale NOT. GUALTIERI Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 103589 del 27/12/1996 COMPRAVENDITA

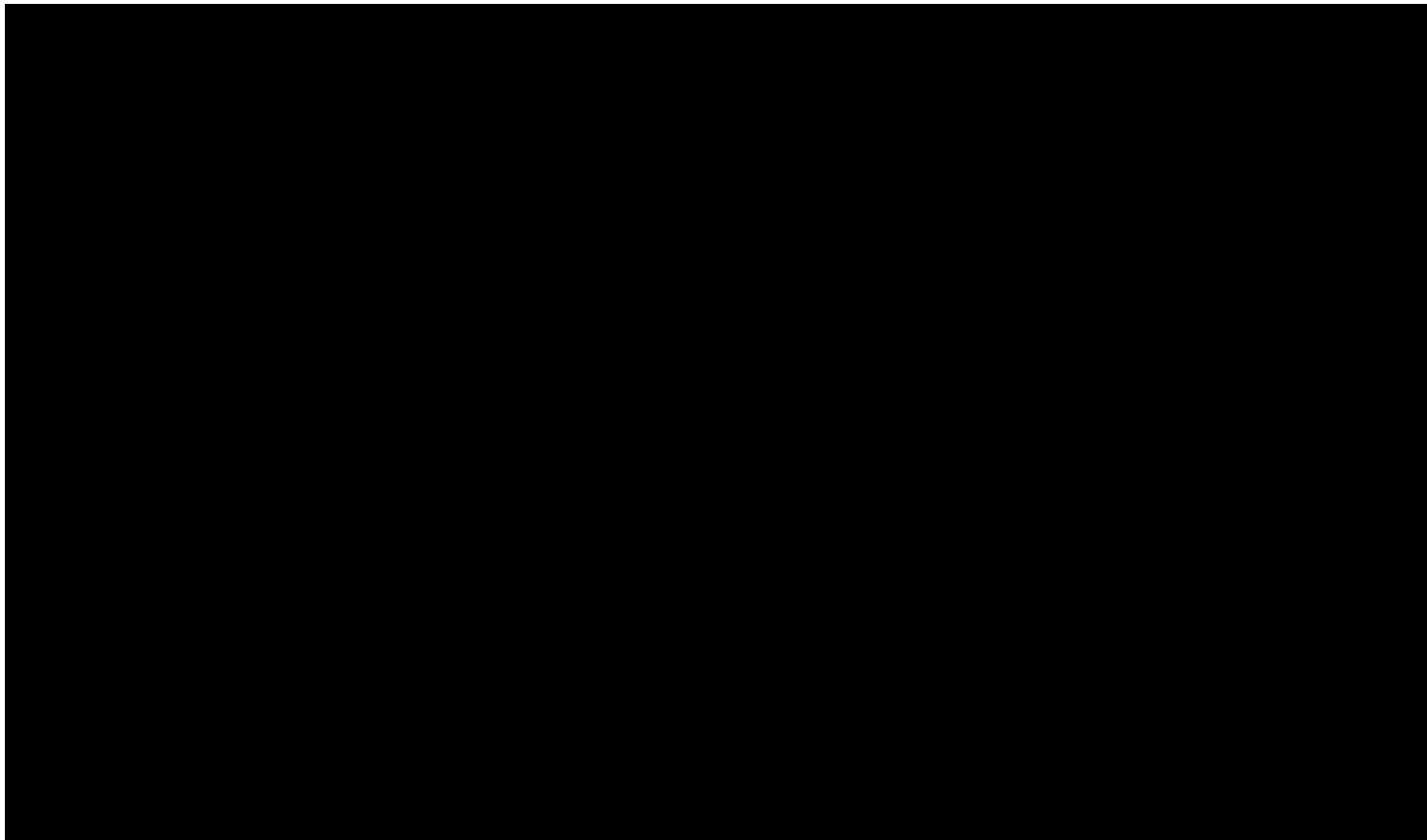
Attuali proprietari:

1. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ (deriva dall'atto a)

2. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ (deriva dall'atto a)



**Quesito richiesto: 3**

***lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***

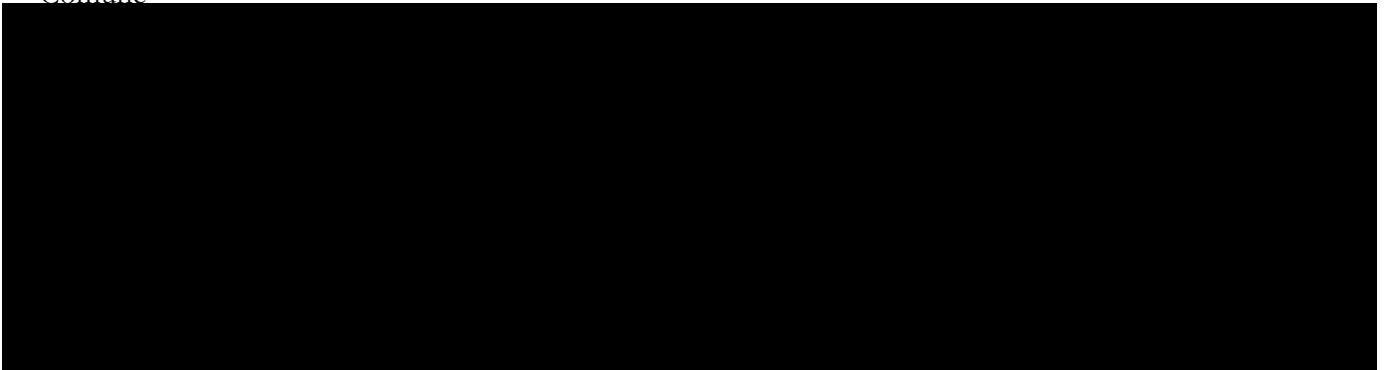
Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del bene pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che:

Comune di Catanzaro

- **LOTTO 2 Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**  
Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani  
Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 149 m2  
Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2

Abitazione occupata dal debitore esecutato.

Comune



**Elenco formalità ispezioni ipotecarie LOTTI** (Rif. All. 7)

Comune di Catanzaro

- **LOTTO 2 Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**  
Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani  
Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 149 m2  
Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2

- **TRASCRIZIONE del 22/01/1997 - Registro Particolare 1773 Registro Generale 1946**  
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 103589 del 27/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE del 11/01/2023 - Registro Particolare 15 Registro Generale 285**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1019 del 16/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE del 08/06/2023 - Registro Particolare 6485 Registro Generale 8838**  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO  
Repertorio 1709 del 17/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Quesito richiesto: 4**

***il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***

**Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare**

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

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

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

- a. 100% delle superfici calpestabili;



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

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

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

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

● **Fonti di Informazione (Rif. All. 8)**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. e Ufficio Urbanistica del Comune di /Catanzaro;
- ✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
- ✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uiiu 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.

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

Comune Catanzaro

- min 660 €/mq      med 795 €/mq      max 930 €/mq      APPARTAMENTO

Comune

- min 740 €/mq      med 920 €/mq      max 1.100 €/mq      VILLA BIFAMILIARE

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

Comune Catanzaro

- min 714 €/mq      med 779 €/mq      max 844 €/mq      APPARTAMENTO

Comune

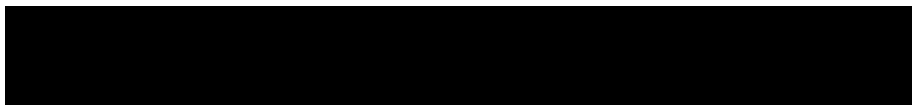
- min 789 €/mq      med 900 €/mq      max 1.011 €/mq      VILLA BIFAMILIARE



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

Comune Catanzaro

- APPARTAMENTO esempio: 140 mq 189.000€ (1.350 €/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:

Comune Catanzaro

- APPARTAMENTO  $VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{795 \text{ €} + 779 \text{ €} + 1.350 \text{ €}}{3} = 974,6\text{€/mq}$



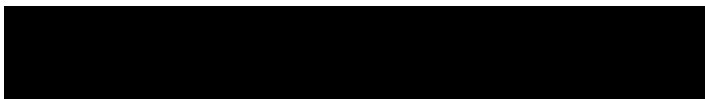
3

3

Per la determinazione del valore €/mq del bene, bisogna necessariamente tenere conto maggiormente della quotazione suggerita dalla media aritmetica, perché rispecchia maggiormente il valore di mercato attuale di questo tipo di abitazione. Quindi il valore €/mq assegnato alla valutazione della superficie di ciascun Lotto sarà pari a:

Comune Catanzaro

- APPARTAMENTO 974,6 €/mq



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

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

Di seguito il computo delle aree di pertinenza di ciascun Lotto;

<b>LOTTO 2</b>	Balcone	<b>4,89 mq</b> (25 % di 19,56 mq)
	Balcone P1	<b>2,85 mq</b> (25 % di 11,41 mq)
	Balcone P2° Lato N	<b>2,85 mq</b> (25 % di 11,41 mq)
	Balcone P2° Lato S	<b>1,22 mq</b> (25 % di 4,90 mq)



In merito al Lotto 2 si rammenta che il debitore esecutato detiene la nuda proprietà in quota 1/1 in comunione legale con la coniuge .

L'istituto della nuda proprietà, rappresenta il valore di un immobile decurtato dell'usufrutto, ossia del diritto di altro soggetto di usare il dato bene.

L'usufruttuario ha il diritto di godere e di disporre della cosa, mentre il nudo proprietario ha solo un'aspettativa di diventare pieno proprietario nel momento in cui si estinguerà l'usufrutto.

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale di riferimento (2,50%) e per il **coefficiente** stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel **prospetto dei coefficienti**) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Di seguito il valore della nuda proprietà del Lotto 2:

<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 149.981,20</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>59 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>2,50%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>24</b>
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 89.988,72</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 59.992,48</b>

- **Osservazioni valore €/mq determinato**

Il valore aritmetico determinato per ogni u.i.u. può essere indicativamente aumentato/ridotto, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, 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. A parere dello scrivente esperto stimatore, i prezzi determinati rispecchiano il mercato immobiliare e non presentano elementi incisivi tali da suggerire la necessità di aumentare/diminuire il valore dei beni €/mq.



Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi del valore di ciascun Lotto in testa al debitore esecutato:

	<i>Identificazione Beni</i>	<i>Mq pertinenze accessori ecc.</i>	<i>Area lorda mq</i>	<i>Area totale mq</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore Lotto Intero</i>	<i>Quota vendibile</i>
<b>LOTTO 2</b>	Fg 17 Part 571 Sub 5 Categoria A/3° Piano 2 <hr/>	4,89 mq	149 mq	153,89 mq	974,6 €	Valore intero 149.981,2 €	<b>LOTTO 2</b>  <b>59.992,40 €</b>  <b>(quota 1/1 Nuda proprietà)</b>
						Valore Nuda proprietà 59.992,40 €	

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

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:

<b>LOTTO</b>	<b>Identificazione Beni</b>	<b>Valore finale totale delle uuu a base d'asta (€) (QUOTA VENDIBILE)</b>
<b>LOTTO 2</b>	Fg 17 Part 571 Sub 5 Categoria A/3° Piano 2	<b>59.992,40 €</b>  <b>(quota 1/1 Nuda proprietà)</b>



**Quesito richiesto: 6**

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

Ai fini di vantaggiosità della vendita è necessario procedere alla vendita delle quote di ciascun lotto come da schema al precedente quesito 5. L'attuale plurima divisione in quote di ciascun Lotto tra più soggetti alcuni dei quali non comparanti, ciascuno con quote di proprietà diversa, rende allo stato attuale difficile determinare un progetto di divisione.

**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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Sul Lotto 2 e ■ 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli***

Il Lotti 2 e ■ non sono gravati da censo, livello o uso, si rimanda ai rispettivi CDU.

**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 – Lotto 2**

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia di Catanzaro - Ufficio Sue con Codice Univoco 9238 e Numero protocollo regionale 383565/2024 in data 10/06/2024 (Rif. All.5).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Prot. N. 64941/2024 in data 20/06/2024, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune Catanzaro, visti i seguenti atti emessi:

- Art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi;



- la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto “Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero” e successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 13.04.2021 avente ad oggetto “Presenza d’atto del recepimento della vincolistica sovraordinata ed individuazione cartografica delle varianti al PRG già approvate ai fini del principio di consumo suolo zero”;
- la Delibera di Giunta Comunale n° 702 del 24.11.2023 avente ad oggetto “Delimitazione del Centro Abitato del Comune di Catanzaro ai sensi del Decreto Legislativo n° 285 del 30/04/1992 e s.m.i.”;
- ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell’articolo 30 del D.P.R. 06. Giugno 2001 n° 380 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° 174 particelle n° 394, 485, 571, 693 (Fabbricati e corte), nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: “Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”;

- che detto bene non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell’elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli – Zone di rispetto ed indicate in legenda come “zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n. 7298 del 22.01.2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell’emanazione del permesso di costruire;

#### ❖ **Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli** –

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l’Edilizia di con Numero protocollo 11840/2024 (Rif. All.5); il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Prot. N. 142/2024.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica visti i seguenti atti emessi:

- Visto che la Regione Calabria, con decreto del Presidente della Regione n° 21091, del 28.12.2005, acquisito in data 03/02/2006, con prot. n° 982, ha approvato l’Adeguamento al Piano Regolatore Generale del Comune di \_\_\_\_\_ ;
- Considerato che a seguito dell’approvazione delle Linee Guida di cui alla L.R. n. 14 del 01.12.2006, il Comune di \_\_\_\_\_ ha adottato Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2008 "Presenza d’atto della vigenza delle Linee Guida e dichiarazione di "non contrasto" delle previsioni del P.R.G. vigente ai sensi del comma 2 dell’art. 65 Legge regionale n. 19/2002", e successivamente è stata approvata con Decreto del Dirigente del Settore - Dipartimento Regionale Urbanistica e Governo del Territorio - del 20.10.2008 n. 16048 la verifica del "non contrasto" delle previsioni del P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 65 c. 2 della L.R. n. 19/02 e ss.mm.ii. e delle L.G. della Pianificazione Regionale;
- Visto l’art. 30 del Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 134 del 03 agosto 2016;



- Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;  
Dal certificato si evince che il bene ubicato nel Comune di \_\_\_\_\_ e riportato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa n° 17 particella n° 186, ha la seguente destinazione urbanistica:

- *Interamente in TU Territorio Urbanizzato - TUC territorio urbano consolidato.  
Interamente in TERRITORIO URBANIZZATO "Aree urbanizzate residenziali di recente formazione",  
riferimento art.15 REU allegato.  
Scheda di riferimento n° 6 (che si allega in copia), tipologie insediative ammesse:*
  - a. Pt Attività ricettive turistico/alberghiere
  - b. At Attrezzature turistiche e ricreative
  - c. R Residenziale
- *Che l'area di cui al foglio n. 17 mappale n. 186 non è soggetta a vincoli inibitori, di cui alla legge 431/85 e legge regionale 23/1990 e s.m.i.;*
- *Che l'area in esame non è soggetta a vincoli tutori di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;*
- *Che l'area in esame non ricade nelle fasce di attenzione e di rischio idraulico/rischio frana così come individuati per il Comune di \_\_\_\_\_ al Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;*
- *Che l'area in esame ricade in "Zone a suscettibilità sismica per liquefazione ed amplificazione (PTCP)".*

### **Verifica Urbanistica e Catastale**

#### ■ Comune di Catanzaro

#### **LOTTO 2 Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 149 m2

Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2

#### **Verifica Catastale**

In fase di sopralluogo lo scrivente CTU ha verificato la conformità della planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi, confermando che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica. Quindi il Lotto 2 è catastalmente conforme.

#### **Verifica Urbanistica**

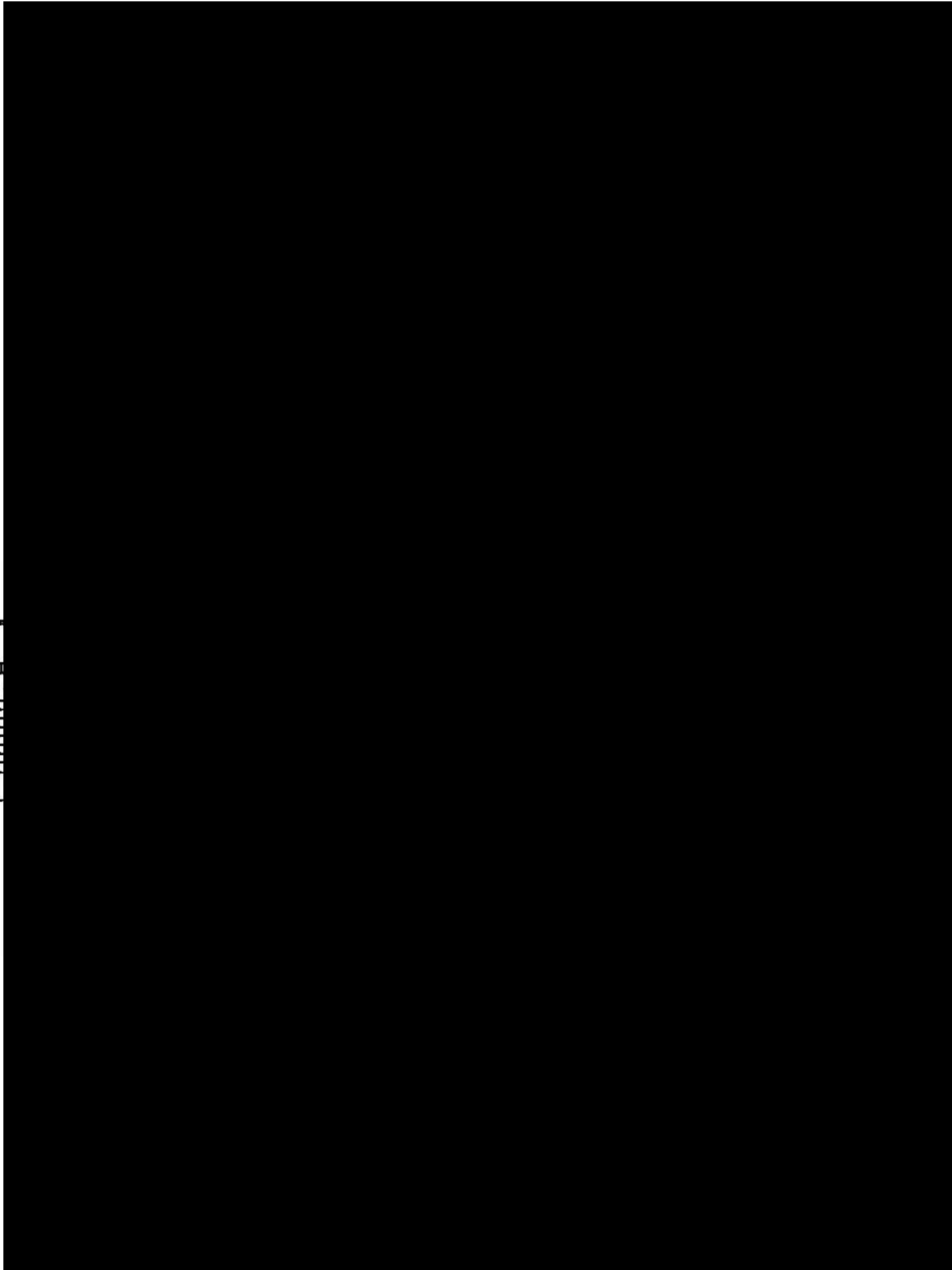
In merito alla Verifica Urbanistica dei LOTTI 5-8 e 9, dalle indagini urbanistiche condotte in data con istanza di accesso agli atti inoltrata 03/05/2024 acquisita con protocollo N. 45793 mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro all'indirizzo [ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it](mailto:ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it) (Rif. All.4), sono stati individuati i seguenti titoli edilizi:

- ❖ Concessione Edilizia n.2598 del 25/05/1982;
- ❖ Concessione Edilizia in sanatoria n.10789/86;
- ❖ Pratica CIA 123/71 prot. N58344 del 11/08/07/2011 (manutenzione ordinaria del manto di copertura);

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

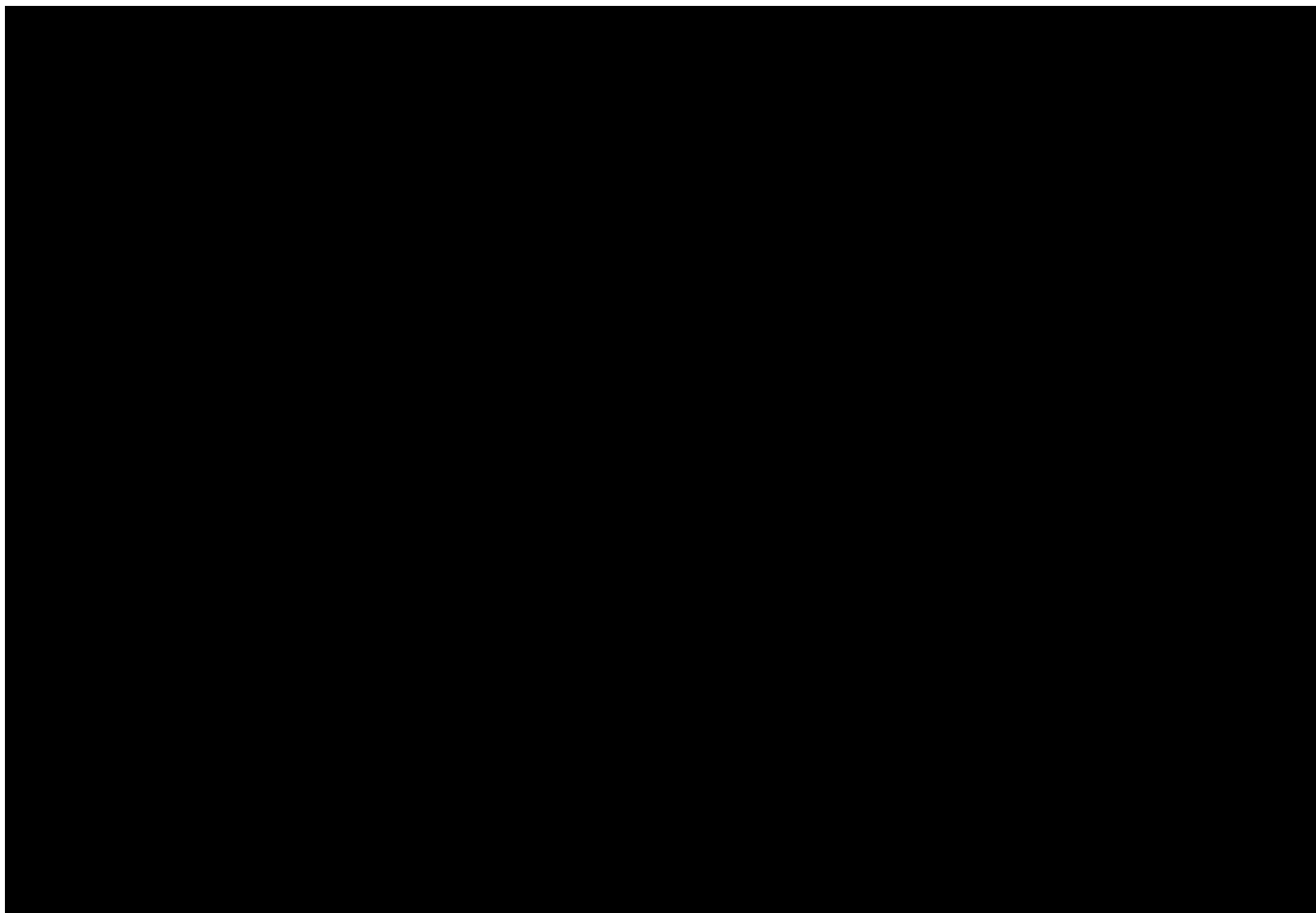
Quindi il Lotto 2 è urbanisticamente conforme.





**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;*



**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 ciascun lotto in categoria residenziale non è stata prodotta alcuna certificazione energetica.

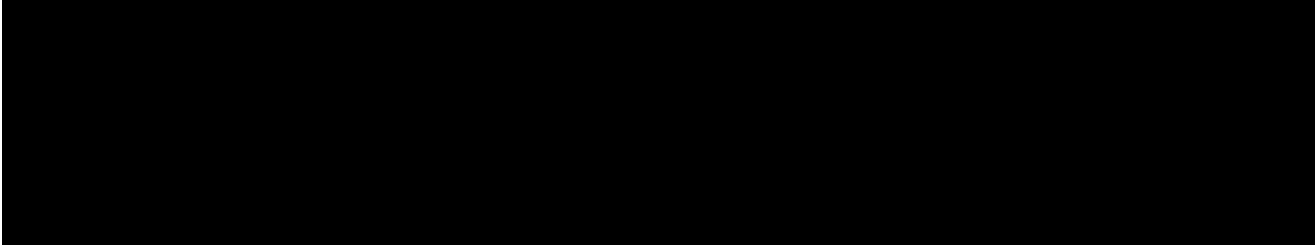
Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE (Rif. All.8) mediante software TerMus versione 42.00, per le seguenti uuu:



Comune di Catanzaro

- **LOTTO 2 Foglio 17 Particella 571 Subalterno 5**  
Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani  
Dati di superficie: Totale: 154 m2 Totale escluse aree scoperte b): 149 m2  
Indirizzo: VIALE TOMMASO CAMPANELLA Piano 2

Comune



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 (EPgl 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.

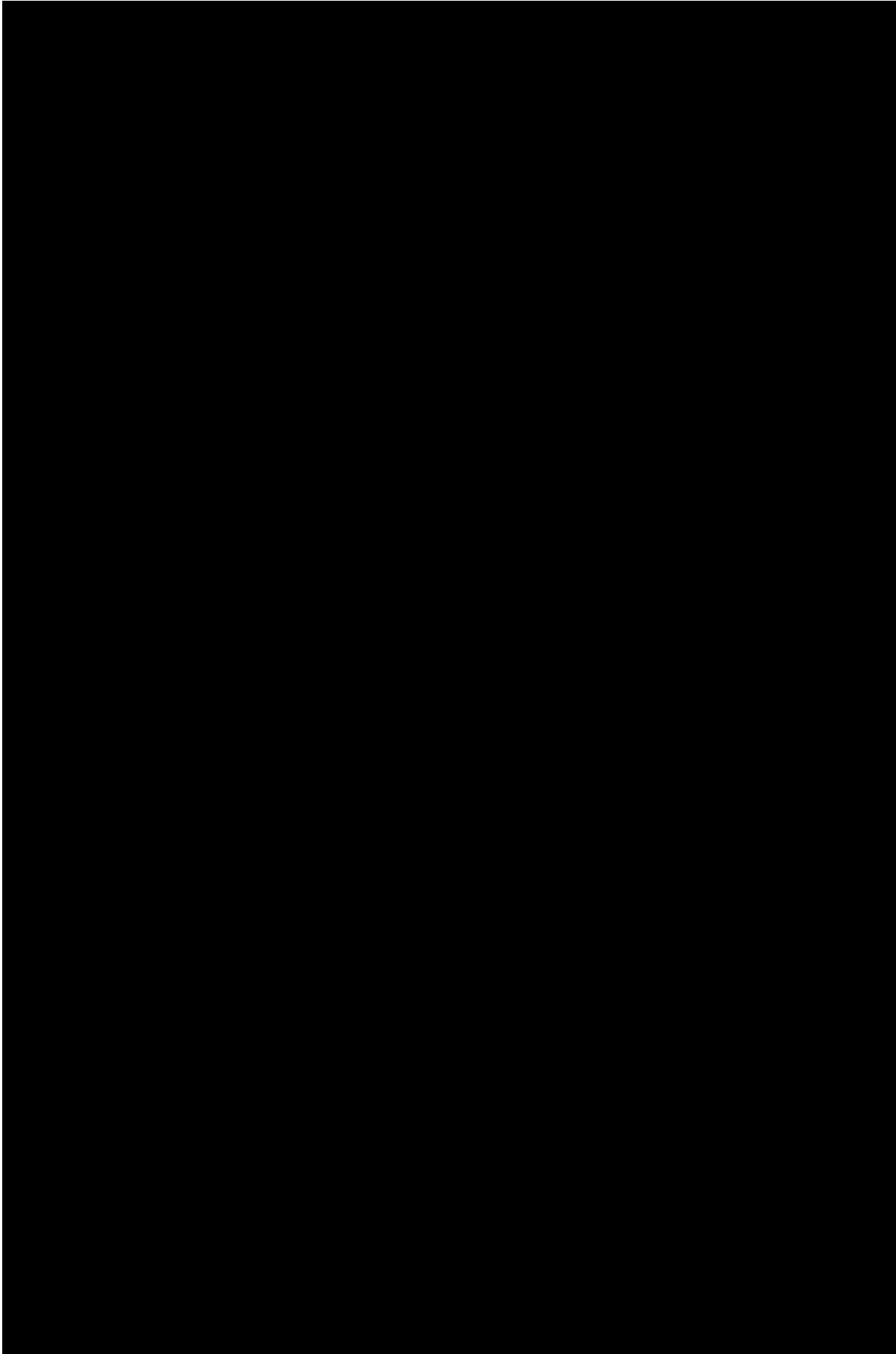
Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone lì 15/09/2025

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





di

