

# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA CONCURSUALE

### Liquidazione Giudiziale N° 20/2024

Ditta : [REDACTED]

[REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Villa unifamiliare**  
**Appartamento a P.T.**  
**Appartamento a P.1.**  
**Terreni**

**Esperto alla stima:** [REDACTED]

**Codice fiscale:** [REDACTED]

**Partita IVA:** [REDACTED]

**Studio in:** [REDACTED]

**Telefono:** [REDACTED]

**Fax:** [REDACTED]

**Email:** [REDACTED]

**Pec:** [REDACTED]

Allegati:

1. Relazione
2. Planimetrie
3. Rilievo fotografico
4. Indagini Urbanistiche
5. Indagini catastali
6. Indagini ipocatastali
7. Attestato di prestazione energetica
8. Indagini di mercato
9. Corrispondenza
10. Estratto atti procedura
11. Verbale di sopralluogo

## Tribunale Civile di Catanzaro

### Procedure Concorsuali

Ditta: [REDACTED]

Liquidazione Giudiziale n° 20/2024

#### Premessa:

[REDACTED]

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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;
- 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);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

Con pec del 12.03.2025, il CTU, avvertiva le parti, che alle ore 09:00 del giorno 17.03.2025 si sarebbe dato inizio alle operazioni presso i luoghi oggetto di causa.

Come comunicato alle parti il giorno 17.03.2025, alla presenza del sig. ██████████ nella qualità di figlio del debitore, si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo in quel frangente il sopralluogo presso parte degli immobili oggetto della presente procedura siti in Botricello via Portofino, e successivamente presso l'appartamento posto al piano primo sito in via Torino angolo via Ferrovia del medesimo comune ed infine i terreni siti nel comune di Belcastro.

In tale data non si è potuto visionare l'appartamento posto al piano terra di via Torino angolo di via Ferrovia in quanto le chiavi, al momento del sopralluogo non erano nella

disponibilità del [REDACTED]. In tale occasione il CTU di riservava di comunicare nuova data di sopralluogo.

Nelle suddette date, come comunicato alle parti, si eseguiva l'accesso negli immobili sopra detti e in quell'occasione il CTU provvedeva ad eseguire rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E.

Lo scrivente, eseguiva altresì le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (presenza di vincoli e reperimento dei titoli) e urbanistici (accertamento regolarità edilizia ed estrazione copia elaborati titoli e relativi elaborati grafici).

Con pec del 20/05/2025, trasmettevo all'Area Tecnica del Comune di Botricello richiesta di accesso agli atti e copia dei titoli edilizi riscontrati nell'atto di provenienza dell'immobile.

In pari data, trasmettevo all'ufficio tributi del Comune di Botricello pec con richiesta oneri e costi vantati dall'amministrazione; per il quale ad oggi non si è avuto riscontro.

In data 12.03.2025 acquisito in pari al **protocollo n. 157929 Codice SUE 515** trasmettevo tramite piattaforma allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Belcastro richiesta di certificato di destinazione urbanistico con vincoli tutori e inibitori (lo stesso mi veniva trasmesso in data 22.05.2025 al prot. 22 ).

In data 12.06.2025, come comunicato alle parti con pec del 09.06.2025, alle ore 9:00 presso l'immobile posto al piano terra di un fabbricato ubicato in via Torino angolo di via Ferrovia venivano completate le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto della presente liquidazione giudiziale.

In data 25.06.2025, a seguito di accesso agli atti il comune di Botricello mi trasmetteva i seguenti titoli edilizi:

*Fabbricato sito in Botricello via Portofino*

1. Permesso di costruire nr. 64/09 del 22.12.2009 per la costruzione della Villa unifamiliare;
2. Permesso di costruire nr. 21/12 del 27.06.32012 per la costruzione di un box auto ed una piscina privata a servizio della villa.

Fabbricato sito in Botricello via Torino angolo via Ferrovia

3. CILAS per ristrutturazione fabbricato in via Torino prot. 14315 del 25.11.2022

Il suddetto ufficio non reperiva ulteriori titoli a nome del debitore o dei soggetti indicati nella richiesta.

In data 23.06.2025 tramettevo a laboratorio prove strutturali, richiesta di preventivo per indagini da eseguire sul fabbricato di via Portofino, per come meglio specificato nel paragrafo della conformità urbanistica.

Il suddetto ufficio mi dava riscontro in data 01.07.2025.

In data 14.08.2025 l'archivio notarile mi trasmetteva copia atti di vendita interessanti gli immobili oggetto della presenta valutazione.

## ***DUE DILIGENCE***

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

**Quesito nr. 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);**

#### **1.1 Identificazione del bene**

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

Fabbricato unifamiliare che si sviluppa in due piani fuori terra (T-1) oltre al piano sottotetto ed un piano seminterrato, lungo la Via Portofino.

Completa il compendio immobiliare una piscina ( con il relativo vano pompe al piano interrato), un box auto con wc e deposito ed un ampio giardino in parte cementato ed in parte a verde.

Il fabbricato, al quale si accede dalla via comunale, ha una struttura portante in c.a. in opera e divisioni interne in laterizio mentre la copertura è in legno a più falde con soprastanti tegole in cotto e i solai intermedi in latero cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato (colore bianco); la manutenzione generale è buona in quanto lo stesso è di recente edificazione e presenta accurate rifiniture interne; è dotato di infissi esterni in pvc provvisti di tende.

La villa si compone da ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, una camera e un bagno oltre a due portici al piano terra; disimpegno, due camere, bagno e ampio terrazzo al piano primo; due locali deposito e un bagno al piano secondo sottotetto; un ampio deposito, locale lavanderia, un bagno ed un locale tecnico al piano seminterrato.

Completa la proprietà un locale esterno adibito a box auto con annesso deposito e bagno e una piscina con sottostante locale pompe oltre ad un'ampia corte.

I pavimenti dell'abitazione sono in parquet e/o in gres effetto parquet in tutta la casa ad esclusione di parte del piano seminterrato che sono in ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tinteggiatura di colore bianco in tutta la casa; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in pvc provvisti di tende.

Alla villa si accede sia da cancello pedonale che da doppio cancello carrabile.

Il locale è provvisto di impianto elettrico, termico (a pavimento), condizionamento (split), idrico e fognario del tipo sottotraccia, fotovoltaico (montato sopra il locale garage) e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

La villa ha le seguenti superfici:

- Piano seminterrato adibito a locale deposito avente una superficie lorda di mq 201,50 (oltre mq 166 di intercapedine definito in progetto come scannafosso);
- Piano terra adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 158,00 oltre mq 42,00 di portico;
- Piano primo adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 90,00 oltre mq 48,00 di portico;
- Piano secondo sottotetto adibito a deposito avente una superficie lorda con  $H > 1.50$  ml di mq 45,00 oltre mq 8,00 di balcone;

completa la proprietà un box auto con annessi servizi di mq 57,00, un locale tecnico (pompe piscina) di mq 22, una tettoia di mq 20 e un'ampia corte di mq 2056 (di cui mq 1038 identificati con il sub 3 e i restanti facenti parte della corte del sub. 2).

Si fa presente che la superficie del sub 3 (corte) pari a mq 1038 incide commercialmente per mq 31 ( pari al 3% della superficie reale).

**Per una superficie commerciale complessiva pari a mq 489**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **1.2 Identificazione catastale del bene**

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all’Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Botricello per come di seguito identificati:

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

1. foglio n° **6** p.lla **4933** sub. **2** Categoria **A/7 (Ville e Villini)** classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96, Via Portofino, snc P. S1-T-1-2.
2. foglio n° **6** p.lla **4933** sub. **3** Categoria **F/1 (area urbana)** classe - consistenza 1038 mq rendita € -, Via Portofino, snc P. T.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si può dichiarare che lo stato di fatto risulta essere difforme dalla planimetria di progetto in atto e conforme alla planimetria catastale in atti; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano seminterrato: non risulta riportato in progetto il prolungamento della scala dal piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di una scala esterna di accesso allo scannafosso non indicato in progetto, diversa posizione e numero degli infissi esterni;



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

Il fabbricato sito in via Portofino, come accertato presso l'area tecnica del Comune di Botricello , è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Permesso di Costruire nr. 64 del 22.12.2009;
2. Permesso di Costruire nr. 21 del 27.06.2012;

Per quanto fino a qui esposto, si desume che detto fabbricato non rientra in quelli realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

- foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 2 Categoria A/7 (Ville e Villini) classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96, Via Portofino, snc P. S1-T-1-2.
- foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 3 Categoria F/1 (area urbana) classe - consistenza 1038 mq rendita € -, Via Portofino, snc P. T.

sono pervenuti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario 1/1 con i seguenti titoli:

- atto di vendita notaio Giulio Capocasale del 16/07/2009 rep 78472
- atto di vendita notaio Giulio Capocasale del 30/07/2009 rep 78730
- atto di vendita notaio Giulio Capocasale del 27/11/2009 rep 78930

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre al debitore esecutato.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Quesito nr. 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:**

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

3. foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 2 Categoria A/7 (**Ville e Villini**) classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96, Via Portofino, snc P. S1-T-1-2.
4. foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 3 Categoria F/1 (**area urbana**) classe - consistenza 1038 mq rendita € -, Via Portofino, snc P. T.

Le unità immobiliari catastalmente intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1 sono occupate e utilizzate dal suddetto debitore come prima casa.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

**Quesito nr. 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);**

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione.

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini nei luoghi in cui sono collocati gli immobili per come di seguito indicato:

**Immobili residenziale:**

**Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3**

valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per ville e villini minimo pari a €/mq 960 e massimo pari a €/mq 1250, Borsino immobiliare per abitazioni di prima fascia con un valore minimo pari a €/mq 872, medio € 1002 e massimo pari a €/mq 1133 ; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (Reti Immobiliari, Tecnocasa, Professionecasa, Primacasa etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 600 e €/mq max 800.

**Si è pertanto determinato un valore unitario che si aggira tra gli €/mq 1500 e €/mq 1800 per le ville in zona con buone rifiniture.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

4. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità degli immobili oggetto della presente valutazione ( villa, appartamenti e terreni aventi caratteristiche e quote di proprietà diverse), si ritiene possibile e di conseguenza vantaggioso una vendita in lotti per come di seguito indicato:

**LOTTO 1**

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

Fabbricato unifamiliare che si sviluppa in due piani fuori terra (T-1) oltre al piano sottotetto ed un piano seminterrato, lungo la Via Portofino.

Completa il compendio immobiliare una piscina ( con il relativo vano pompe al piano interrato), un box auto con wc e deposito ed un ampio giardino in parte cementato ed in parte a verde.

Il fabbricato, al quale si accede dalla via comunale, ha una struttura portante in c.a. in opera e divisioni interne in laterizio mentre la copertura è in legno a più falde con soprastanti tegole in cotto e i solai intermedi in latero cemento.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato (colore bianco); la manutenzione generale è buona in quanto lo stesso è di recente edificazione e presenta accurate rifiniture interne; è dotato di infissi esterni in pvc provvisti di tende.

La villa si compone da ampio ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, una camera e un bagno oltre a due portici al piano terra; disimpegno, due camere, bagno e ampio terrazzo al piano primo; due locali deposito e un bagno al piano secondo sottotetto; un ampio deposito, locale lavanderia, un bagno ed un locale tecnico al piano seminterrato.

Completa la proprietà un locale esterno adibito a box auto con annesso deposito e bagno e una piscina con sottostante locale pompe oltre ad un ampia corte.

I pavimenti dell'abitazione sono in parquet e/o in gres effetto parquet in tutta la casa ad esclusione di parte del piano seminterrato che sono in ceramica, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, tinteggiatura di colore bianco in tutta la casa; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in pvc provvisti di tende.

Alla villa si accede sia da cancello pedonale che da doppio cancello carrabile.

Il locale è provvisto di impianto elettrico, termico ( a pavimento), condizionamento ( spleet), idrico e fognario del tipo sottotraccia, fotovoltaico (montato sopra il locale garage) e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

La villa ha le seguenti superfici:

- Piano seminterrato adibito a locale deposito avente una superficie lorda di mq 201,50 (oltre mq 166 di intercapedine definito in progetto come scannafosso);
- Piano terra adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 158,00 oltre mq 42,00 di portico;
- Piano primo adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 90,00 oltre mq 48,00 di portico;
- Piano secondo sottotetto adibito a deposito avente una superficie lorda con  $H > 1.50$  ml di mq 45,00 oltre mq 8,00 di balcone;
- completa la proprietà un box auto con annessi servizi di mq 57,00, un locale tecnico (pompe piscina) di mq 22, una tettoia di mq 20 e un a corte di mq 2056 ( di cui mq 1038 identificati con il sub 3 e i restanti facenti parte della corte del sub. 2).

Si fa presente che la superficie del sub 3 (corte) pari a mq 1038 incide commercialmente per mq 31 ( pari al 3% della superficie reale).

**Per una superficie commerciale complessiva pari a mq 489**

Distinto all'Agenzia delle Entrate :

1. foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 2 Categoria A/7 (Ville e Villini) classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96, Via Portofino, snc P. S1-T-1-2.
2. foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 3 Categoria F/1 (area urbana) classe - consistenza 1038 mq rendita € -, Via Portofino, snc P. T.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

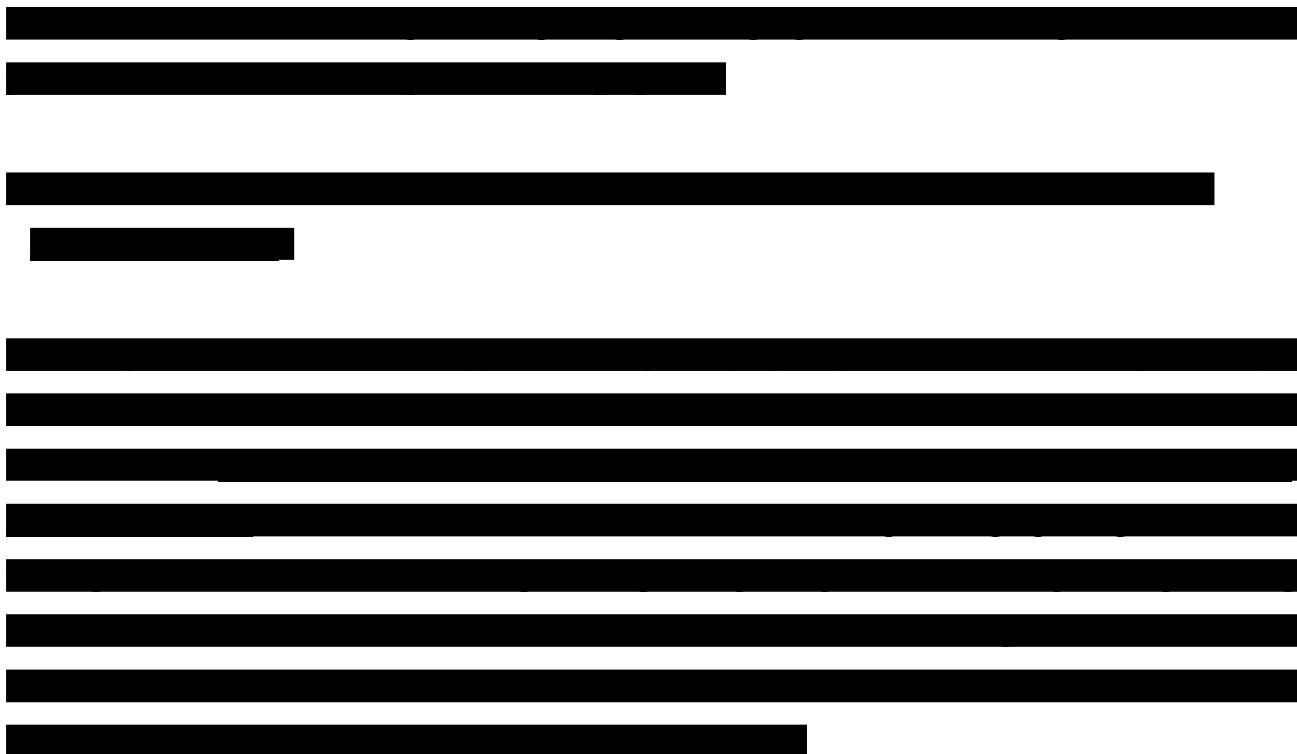
Essendo gli immobili intestati al sig [REDACTED]  
[REDACTED] \* (1) che ne detiene la piena Proprieta' non sarà necessario predisporre un progetto di divisione.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**Quesito nr. 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;**

### **7.1 Indagini dei titoli nel ventennio**

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli ( allegati alla presente relazione):

**Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.**

- foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 2 Categoria A/7 (Ville e Villini) classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96, Via Portofino, snc P. S1-T-1-2.

- foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 3 Categoria F/1 (area urbana) classe - consistenza 1038 mq  
rendita € -, Via Portofino, snc P. T.

sono pervenuti

[REDACTED]

[REDACTED] con i seguenti titoli:

- atto di vendita notaio Giulio Capocasale del 16/07/2009 rep 78472
- atto di vendita notaio Giulio Capocasale del 30/07/2009 rep 78730
- atto di vendita notaio Giulio Capocasale del 27/11/2009 rep 78930

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**7.2 formalità, vincoli o oneri**

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità ( si allegano note di trascrizioni):

1. Ipoteca volontaria con Atto pubblico **“ Concesione Garanzia di Mutuo)”** Notaio Proto del 02/04/2016 rep 9240 trascritto in data 29/04/2016 r.g. 5900 r.p. 645a favore [REDACTED] [REDACTED]. contro [REDACTED]
2. Atto Giudiziario **“ Decreto Ingiuntivo”** del 11/07/2018 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso rep 2285 trascritto in data 26/07/2018 r.g. 9956 r.p. 1186 a favore di [REDACTED] [REDACTED]
3. Atto Giudiziario **“ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili”** del 20/03/2021 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 1672 trascritto in data 22/04/2021 r.g. 5141 r.p. 4229 [REDACTED] [REDACTED].
4. Atto Giudiziario **“ SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DLGS 12/01/2019 NRO 2014”** del 03/12/2024 pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Catanzaro rep 34 trascritto in data 10/02/2025 r.g. 1826 r.p. 1466 a favore di MASSA DEI CREDITORI contro [REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Quesito nr. 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;**

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

Il CTU in considerazione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Botricello in data 25.06.2025 al prot. 25 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) ha verificato che il bene non è ricompreso nella perimetrazione di un area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici) .

**Certifica**

che le particelle censite al Catasto Terreni foglio 5 part.lla 71 Sub. 6 e 7, foglio 6 particella 4933 Sub. 2 – 3 ricadono in zona omogenea "B1" (Art. 39 N.T.A.), zona omogenea "C3" (Art. 45 N.T.A.) del Comune di Botricello, e sono assoggettate alle seguenti prescrizioni urbanistiche secondo lo strumento urbanistico generale vigente:

Si certifica altresì che in attesa della ricognizione del perito demaniale, il terreno sopra descritto non risulta gravato da usi civici.  
Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

**Il Responsabile**  
**Architetto Salvatore Aiello**

*Firma autografa sostituita*  
*a mezzo stampa ex art. 3 c.2 D.Lgs n. 39/93*

---

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

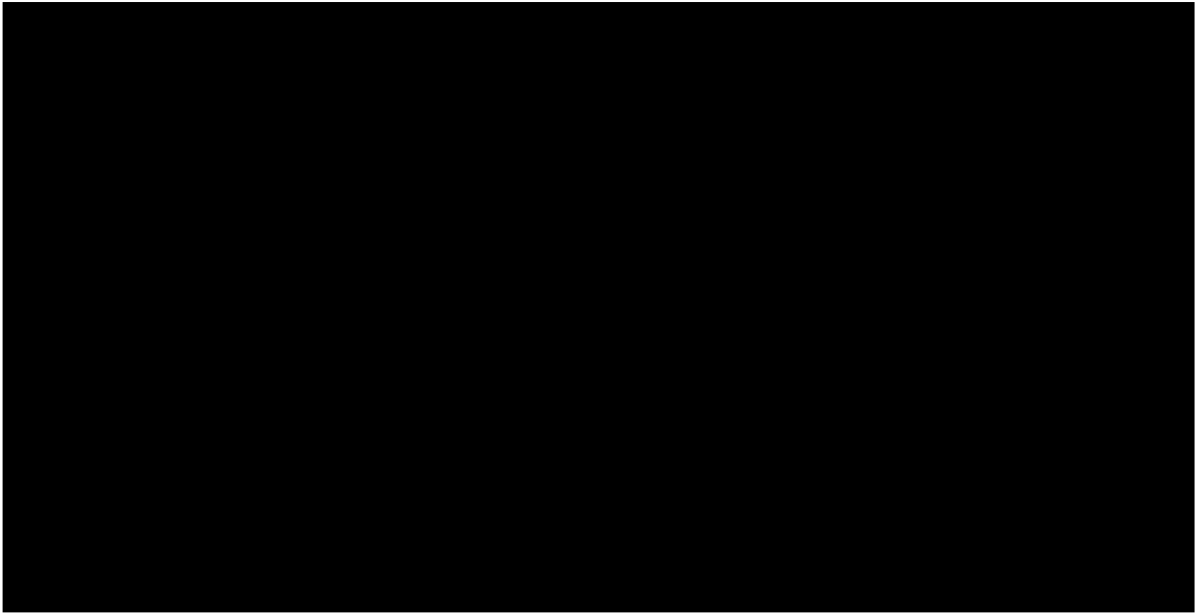
[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Quesito nr. 9 e 10: 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; 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;

**Accertamenti Urbanistica del comune di Botricello**

**Accertamenti Edilizi**

Da una prima visione dei documenti reperiti presso l'Area Tecnica del Comune di Botricello centrale si è potuto accertare:

Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

3. foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 2 Categoria A/7 (**Ville e Villini**) classe U consistenza 11 vani - superficie Catastale mq 347 - rendita € 908,96, Via Portofino, snc P. S1-T-1-2.
4. foglio n° 6 p.lla 4933 sub. 3 Categoria F/1 (**area urbana**) classe - consistenza 1038 mq rendita € -, Via Portofino, snc P. T.

Il fabbricato sito in via Portofino, come accertato presso l'area tecnica del Comune di Botricello , è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Permesso di Costruire nr. 64 del 22.12.2009;
2. Permesso di Costruire nr. 21 del 27.06.2012;

Dai rilievi metrici, dall'accertamento edilizio e la visione dei luoghi, si può dichiarare che lo stato di fatto risulta essere difforme dalla planimetria di progetto e conforme alla planimetria catastale in atti; si sono riscontrate le seguenti difformità:

- piano seminterrato: non risulta riportato in progetto il prolungamento della scala dal piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di una scala esterna di accesso allo scannafosso non indicato in progetto, diversa posizione e numero degli infissi esterni;
- piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni, assenza della scala di collegamento con il piano seminterrato, l'angolo del fabbricato confinante con il portico posto a nord è squadrato e non tondeggiante, maggiore presenza di infissi rispetto a quelli indicati in progetto.
- Piano primo: maggiore superficie della zona disimpegno ( ambiente dove è presente la scala di collegamento con il piano terra) a discapito del balcone.
- Piano secondo sottotetto: diversa distribuzione degli spazi interni e incongruenza tra le altezze riportate in progetto e quelle riportate nella planimetria catastale.

Si riscontra altresì un portico esterno non riportato negli elaborati progettuali

- Entrambi le costruzioni di cui al P.D.C. **nr. 64 del 22.12.2009** ( costruzione villa) e P.D.C. **nr. 21 del 27.06.2012** ( costruzione Box e piscina) sono prive di relazione a strutture ultimate, collaudo e fine lavori.

*Per le difformità sopra elencate sarà pertanto necessaria la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, previa campagna di indagini strutturali necessari alla redazione delle certificazioni*

*mancanti ( regolare esecuzione, collaudo etc.) e la nomina di professionisti per la redazione degli stessi.*

*Il quale costo per l'esecuzione delle suddette attività è quantificato in € 20.000,00 ( € 2000,00 per sanzioni ed eventuali oneri, € 12000,00 per indagini strutturali, € 6000 per attività professionale).*

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

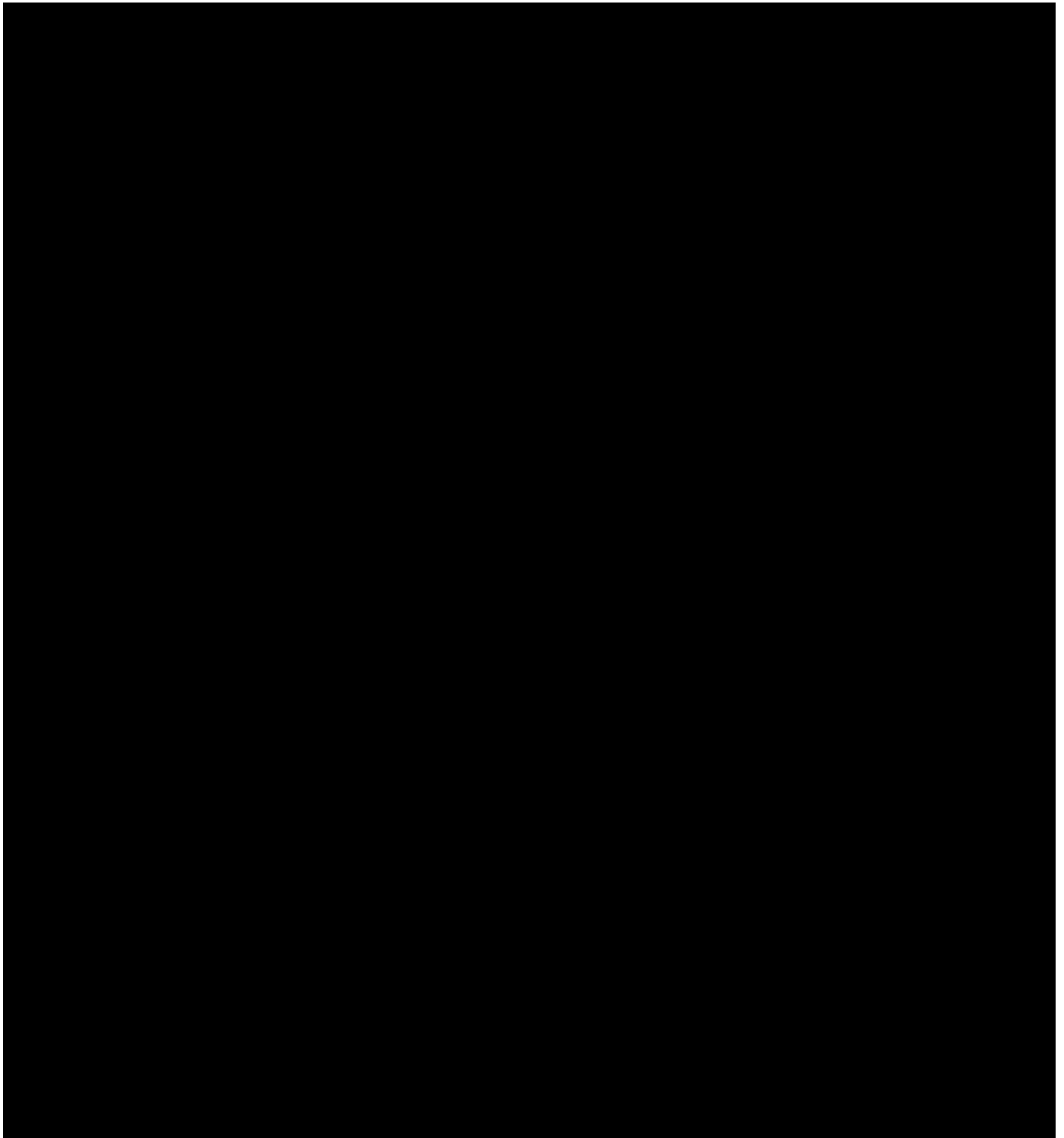
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

**Immobili siti in Botricello.**

**Abitazione sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3**

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai quali ne è scaturito l'assenza del collaudo finale del fabbricato e dei locali accessori nonché dell'assenza delle certificazioni degli impianti, non è possibile redigere Attestato di prestazione energetica; lo stesso potrà essere redatto all'esito della vendita dopo la verifica degli impianti e produzione delle relative certificazioni.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### ***STIMA DEL VALORE DI MERCATO***

Come indicato, in risposta al quesito 4, “determinazione del valore di mercato” si sono determinati i seguenti valori di mercato:

1. Villa sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

**Villa in via portofino** in stato manutentivo e rifiniture sufficienti e si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a **€/mq 1600,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

pertanto ai fini della determinazione del valore di mercato dei singoli lotti e del compendio immobiliare nella sua complessità verrà eseguito il prodotto delle superfici commerciali con i valori unitari per come di seguito indicati:

## **LOTTE DI VENDITA.**

Di seguito si riportano i valori dei singoli lotti per come già determinati nella precedente CTU:

### **LOTTO 1**

Villa sita in Botricello Via Portofino F. 6 p.lla 4933 subb. 2 e 3.

La villa ha le seguenti superfici:

- Piano seminterrato adibito a locale deposito avente una superficie lorda di mq 201,50 (oltre mq 166 di intercapedine definito in progetto come scannafosso);
- Piano terra adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 158,00 oltre mq 42,00 di portico;
- Piano primo adibito ad abitazione avente una superficie lorda di mq 90,00 oltre mq 48,00 di portico;
- Piano secondo sottotetto adibito a deposito avente una superficie lorda con H>1.50 ml di mq 45,00 oltre mq 8,00 di balcone;

completa la proprietà un box auto con annessi servizi di mq 57,00, un locale tecnico (pompe piscina) di mq 22, una tettoia di mq 20 e un a corte di mq 2056.

- *superficie commerciale di mq 489,00*

*Valore dell'immobile € 782.400,00*

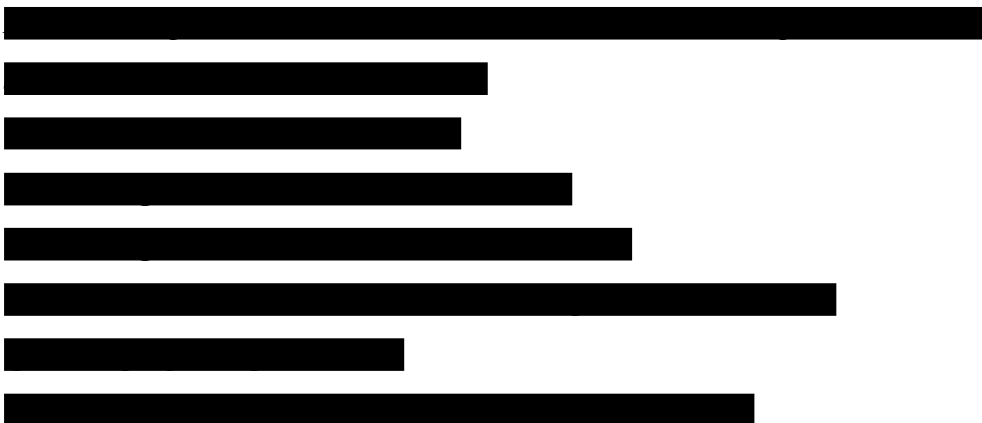
*Costi di regolarizzazione catastali € 3.000,00*

*Costi di regolarizzazione urbanistica € 20.000,00*

*Valore immobile decurtato dai relativi costi pari a € 759.400,00*

*Quota di proprietà pari a 1/1*

***Valore Lotto di vendita pari a € 759.400,00***



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Catanzaro li 28/08/2025

[REDACTED]

**calcolo superficie commerciale****villa via portofino**

<b>destinazione</b>	<b>superficie</b>	<b>coeff.</b>	<b>sup. commerciale</b>
deposito	201,5	0,5	100,75
abitazione	158	1	158
portico	42,3	0,3	12,69
abitazione	90	1	90
portico	48	0,1	4,8
sottotetto	45	0,5	22,5
balconi	8	0,3	2,4
box	57	0,5	28,5
pompe	22	0,25	5,5
tettoia	20	0,1	2
corte	2056	0,03	61,68
<b>totale superficie commerciale</b>			<b>488,82</b>

