TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
Procedura Esecutiva n. 6/2024 R.G.E.

Promossa dalla

TOULOSA SECURITISATION S.R.L.,
RAPPRESENTATA DA DOVALUE SPA

Contro

Debitore: [redacted]

GIUDICE: DOTT. SSA RINALDI FRANCESCA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270
Architetto J. Michela CAPICOTTO
Via Aldo Moro, 12
Cap. 88050 Pentone (CZ)
C.F. CPCMHL84D68C352J
partita IVA: 03214250791
Cell.: (+39) ***320/6961040***
e-mail: michela.capicotto@libero.it
e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it



INDICE

I. Premessa..... 4

Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza 5

1) Quesito richiesto:
Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene..... 7

Descrizione sommaria ***LOTTO UNICO*** *..... 9*

Doc. 1: *planimetrico Agenzia del Territorio Fg 3 part.224 sub 3-4-5 ..... 11*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO..... 12

2) Quesito richiesto:
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventualicomproprietari.....18

3) Quesito richiesto:
lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;..... 18

4) Quesito richiesto:
il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche aisensi 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 caratteristicheanaloghe); ……19

5) Quesito richiesto:
al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni,ove possibile, la formazione di lotti separati;……...23

6) Quesito richiesto:
in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni,predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; 24

7)Quesito richiesto:
l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' 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;. 24

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 proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli 24

9) Quesito richiesto:
la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delladichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente…….....25

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, icosti per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte oda 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 nellecondizioni 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;..... 28

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).....28

RIEPILOGO LOTTO……...30

Indice allegati 31

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri con provvedimento emesso in data 12/05/2024 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 6/2024 R.G.E. Promossa da **TOULOSA SECURITISATION S.R.L., Contro** [redacted]**,** al fine di valutare n.1 immobile identificato nell'atto di pignoramento come di seguito:

- Comune Botricello, VIA GIULIO CESARE n. SN Piano T-1, C/1 Classe 1 Consistenza 260 m²
  part.lle graffate
  Fg 3 part 263 sub 2
  Fg 3 part 115 sub 3
  Fg 3 part 224 sub 3

Da verifiche tecniche è emerso che dette uiu sono state oggetto di soppressione per una VARIAZIONE del 22/07/2003 Pratica n. 151109 in atti dal 22/07/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7641.1/2003), che ha originato le seguenti particelle:

Particelle graffate:
- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3
- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 4
- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 5

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico in data 13/05/2024 ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

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

L'esito delle ricerche, utili a rilevare, la conformità catastale ed urbanistica dei Lotti, è stata affrontata nei singoli quesiti sottoposti dal G.E. nelle more dell'incarico conferito.

Nel provvedimento d'incarico il G.E., all'esito del sopralluogo tecnico, chiede la redazione di una relazione di primo accesso, con allegata documentazione fotografica, relativamente ai seguenti punti:

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

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

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
La relazione di primo accesso è stata depositata nel fascicolo telematico in data 14/09/2023.
Si precisa che l'immobile non è stato realizzato da fondi provenienti da Edilizia convenzionata o agevolata.

1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 31/05/2024 ore 10:00, alla presenza del custode nominato, Avv. Maria De Giorgio, e della debitrice esecutata [redacted].

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato, dove sono state raccolte tutte le informazioni utili per la definizione del compendio oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobile, rilievo metrico subalterno).

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 gia' 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 proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Quesito 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Quesito richiesto: 1

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

Per facilitare le successive fasi di vendita si asserisce che è stato individuato un unico Lotto di vendita, poiché il fabbricato è composto come unico volume su due piani, T e 1°.

Il compendio pignorato si compone di un immobile identificato come di seguito:

- **LOTTO UNICO**
  Comune Botricello **Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3-4-5**
  VIA GIULIO CESARE n. SN Piano T-1
  Categoria C/1 classe 2
  consistenza 260 mq, superficie totale aree scoperte 289 mq, rendita euro 2.497,59

In merito al lotto occorre evidenziare una precisazione catastale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e le attuali risultanze catastali rilevate nella fase d'indagine condotta nella redazione della presente stima. Infatti, i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento. Individuano l'immobile come di seguito:

Da verifiche tecniche è emerso che dette uiu sono state oggetto di soppressione per una VARIAZIONE del 22/07/2003 Pratica n. 151109 in atti dal 22/07/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7641.1/2003), che ha originato le seguenti particelle:
Particelle graffate:

- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3
- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 4
- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 5

Quindi, allo stato attuale gli identificativi catastali sono come in ultimo indicati (Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3-4-5).—

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE SU GOOGLE MAPS



FG 3 PART. 224 sub 3-4-5



Fig. Foto aeree Fabbricato da Google Earth pro

- **Descrizione sommaria Compendio Pignorato**

  Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3-4-5

Alla data di avvenuto sopralluogo la u.i.u. non è utilizzata in modo alcuno dalla debitrice esecutata, la quale ha da tempo cessato l'attività di ristorazione ed ha contestualmente interrotto le utenze luce, gas, ecc.

Il locale è ubicato nella zona marina del Comune di Botricello, lungo la Via Giulio Cesare in prossimità della linea ferroviaria 106 jonica. In sede di rilievo metrico sono state riscontrate alcune difformità catastali relative ad una errata rappresentazione metrica dei luoghi rispetto alla planimetria in atti all'Agenzia del Territorio. Inoltre, si rileva un'apertura nel vano al Piano terra nel vano cucina, che sembrerebbe condurre ad altra abitazione limitrofa. Tale difformità non si può sanare, bensì è necessario procedere a ripristinare lo stato dei luoghi con tamponatura del vuoto creato sulla parete.

Le risultanze delle verifiche catastali ed urbanistiche condotte presso l'ufficio tecnico, utili e definire la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare periziata, sono state esplicitate nel Quesito 9 della presente relazione di stima. Quindi, la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio non rispecchia lo stato reale dei luoghi.

La u.i.u. è costituita da un unico corpo di fabbrica su due livelli, allestito con le attrezzature ed arredi tipici di un'attività di ristorazione. Anche se attualmente è visibile materiale di vario genere accatastato all'interno.

L'immobile si presenta in condizioni discrete, complessivamente gli interni, pavimenti, infissi ecc sono in buone condizioni; tuttavia si segnala una piccola perdita di acqua piovana, quindi nei periodi di pioggia qui a Botricello non particolarmente frequenti ed intense, proveniente dal manto di copertura probabilmente dovuta a qualche tegola non correttamente posizionata e comunque in generale ad una mancata manutenzione ordinaria della struttura, che come già detto, non è più adibita a ristorante. Tuttavia, questo elemento non pregiudica al momento, da verifiche visive condotte, la stabilità dell'immobile nè costituisce pericolo alcuno.

L'immobile non dispone di impianto di riscaldamento e di video-sorveglianza.

Si rimanda alla documentazione fotografica per visionare lo stato dei luoghi.

Per la corretta individuazione degli ambienti, si rimanda alla Planimetria metrica, allegata come Doc. 1 pag.11.

Come già precisato il fabbricato si sviluppa su due livelli, il piano Terra è attualmente definito da uno spazio ampio in corrispondenza dell'entrata principale, mentre sulla parte retrostante trovano collocazione le cucine, ed i bagni del locale ristorante. Una rampa di scale a giorno con rifinitura in legno conduce al piano 1° adibita a spazio bar, ma priva di servizio igienico.

Il piano 1° si compone sostanzialmente di due volumi, un volume retrostante a d altezza utile di circa

3,80 mt in cui trova posto il bancone bar, ed un secondo volume ad altezza inferiore con h colmo pari a2,46 e h terminale delle falde inclinate pari a 1,50 mt adibito a deposito bar. Inoltre, questo parte di locale ha il volume retrostante ad altezza di - una pendenza della copertura a decrescere in direzione della strada principale posta con orientamento a sud. Nel complessivo il locale dispone di ampia metratura, anche se allo stato di avvenuto sopralluogo versa in condizioni di poca manutenzione.
Infine si rileva area esterna di pertinenza di circa 30 mq legata catastalmente al fabbricato.

IMPIANTI

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

 la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla comunale;

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

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

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

 l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma; tuttavia, manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale(salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;

 Non è installato un impianto di video-sorveglianza;

 Non è installato un impianto di allarme;

 Non è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;

Doc. 1

Planimetria Catastale Agenzia del Territorio

Immobile identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3-4-5

Data: 29/05/2024 - n. T414590 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

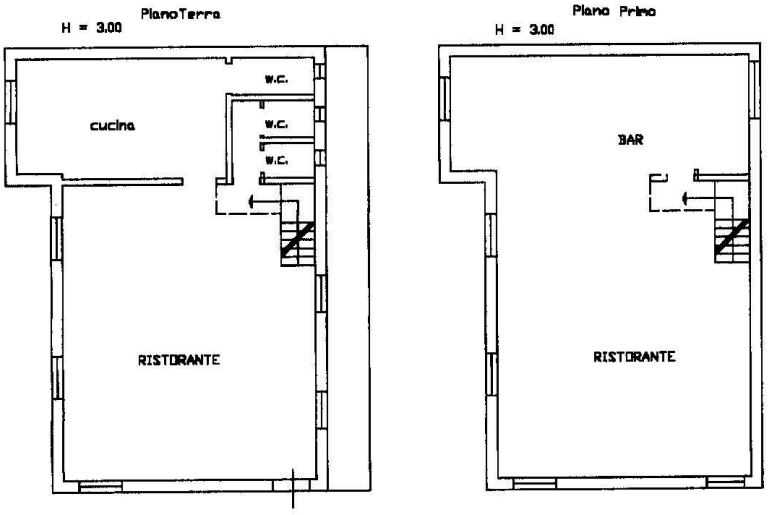
Dichiarazione protocollo n. 151109 del 22/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Botricello

Via Giulio Cesare civ. SN

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Caputo Michele
Foglio: 3	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 263	
Subalterno: 2	Prov. Catanzaro N. 2395

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2024 - Comune di BOTRICELLO(B085) - < Foglio 3 - Particella 224 - Subalterno 5 > - Uiu graffata
VIA GIULIO CESARE n. SN Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 29/05/2024 - n. T414590 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

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

ESTERNI - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













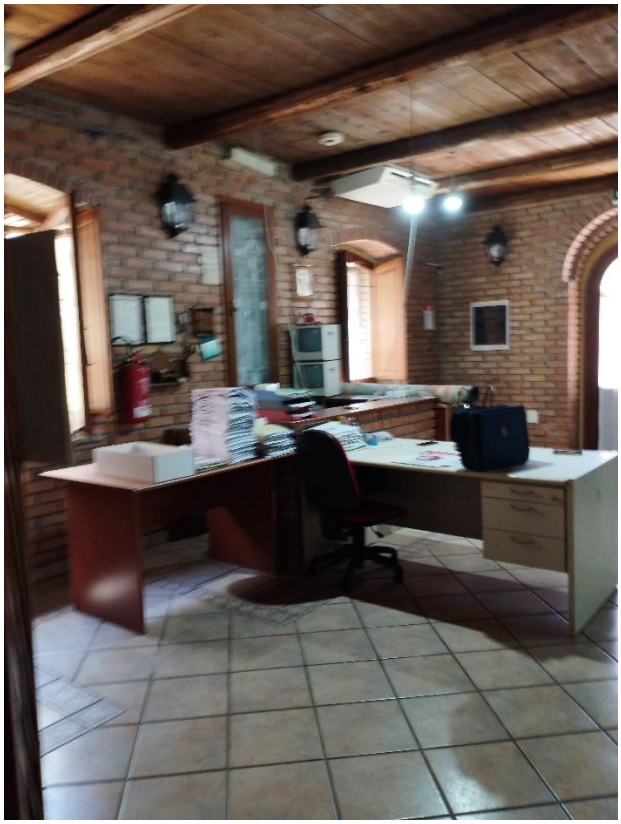
INTERNI PT- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

:









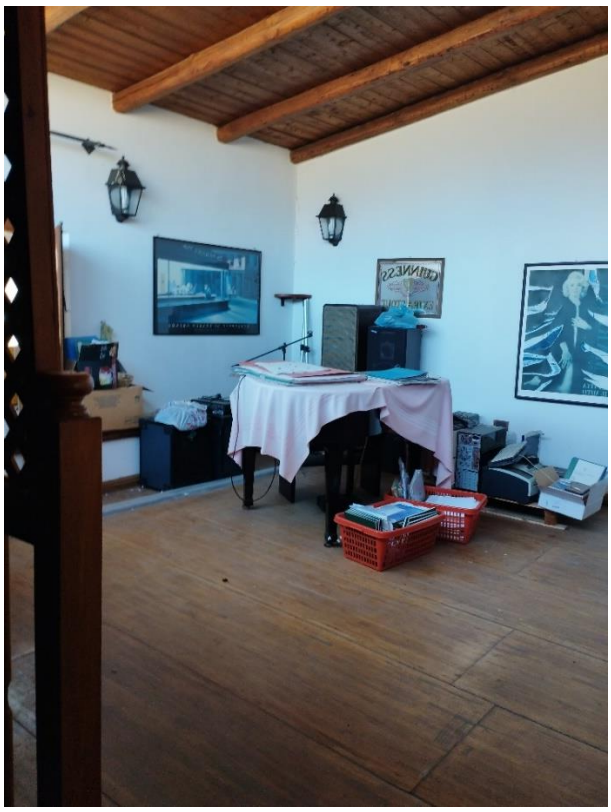




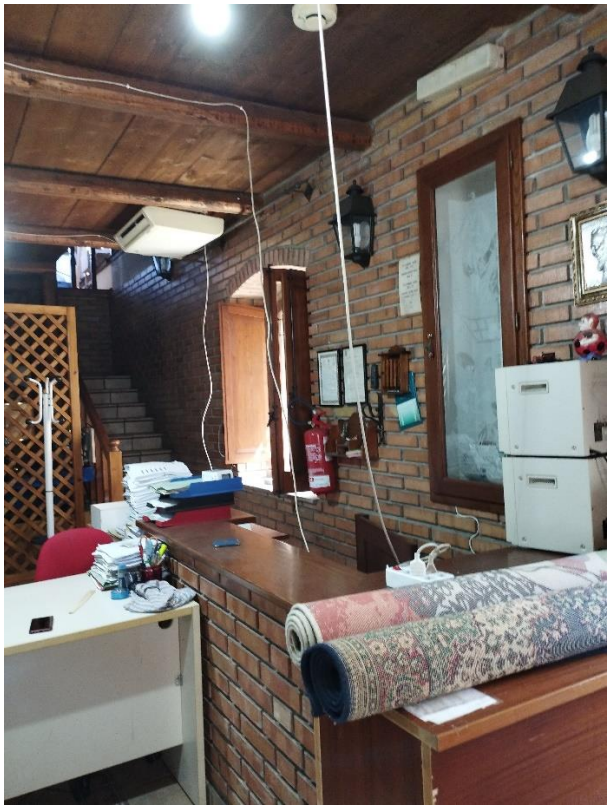




INTERNI P1°- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

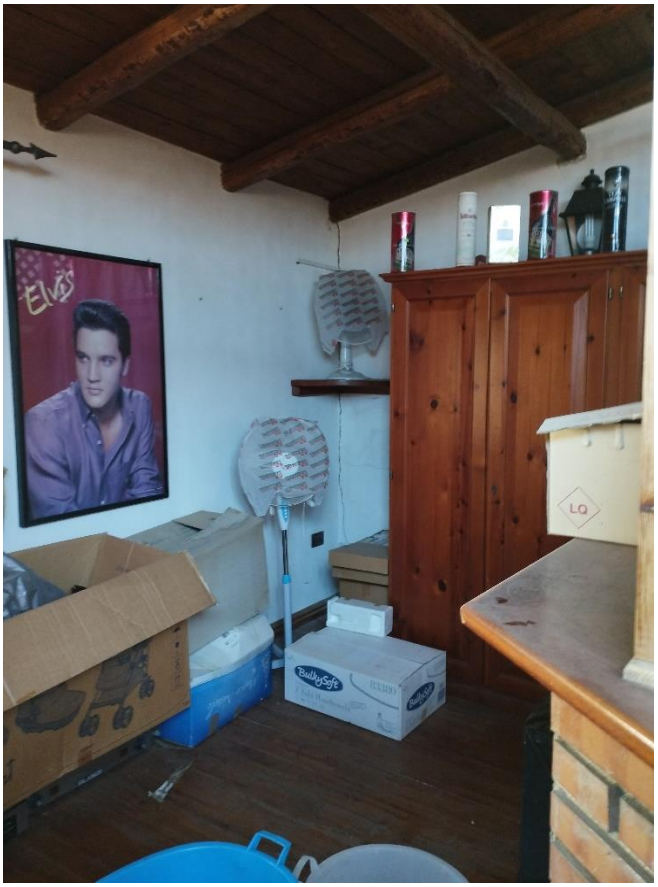











Elvis

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

La Sig.ra [redacted] è proprietaria esclusiva del compendio in quota 1/1 (deriva dall'atto 1).

Dalle indagini tecniche condotte si rileva la presenza di due atti notarili con i quali la debitrice esecutata è venuta in possesso delle unità abitative, gli atti notarili interessati sono:

- 1.Atto del 18/11/1997 Pubblico ufficiale Notaio Francesco Maria Liguori Sede Cutro Repertorio n. 54739 – COMPRAVENDITA; (Rif. All.2),
- 2.Atto del 21/08/1998 Pubblico ufficiale Notaio Francesco Maria Liguori Sede Cutro Repertorio n. 55016 – COMPRAVENDITA; (Rif. All.3),
- 3. Atto del 27/05/2003 Pubblico ufficiale Notaio Guglielmo Rocco Repertorio n. 98647– COMPRAVENDITA;

Con l'Atto 1 la Sig.r[redacted] acquista una casa vecchia e di rustica costruzione sita in Botricello alla Via Giulio Cesare individuata nel N.C.E.U. al foglio 3 part.224 sub 2 cat A/6 vani 1 in ditta a [redacted] Il prezzo di compravendita è pari a 5.500.000 (cinquemilionicinquecentomilalire). Nell'atto notarile la parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Con l'Atto 2 la Sig.ra [redacted] acquista una casetta di un vano con annessa pertinenza sita in Botricello alla Via 4 Novembre, in ditta a [redacted], con confini unitari alla ditta [redacted], individuata nel N.C.E.U. al foglio 3 part.115 sub 1 cat A/6 e foglio 3 part.263 cat C/6 5 mq. Il prezzo di compravendita è pari a 7.000.000 (settemiliondilire). Nell'atto notarile la parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Con l'Atto 3 la Sig.ra [redacted] acquista la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile identificato al Foglio 3 Particella 115 sub 2 da potere di [redacted]

Quesito richiesto: 3

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

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del compendio pignorato da parte terzi si

rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che attualmente l'immobile non è utilizzato dalla debitrice esecutata la quale ha inoltre da tempo cessato l'attività di ristorazione

Dalla documentazione fotografica è possibile visionare lo stato dei luoghi

Elenco formalità (Rif. All. 5)

1-**ISCRIZIONE del 18/09/2003 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 17144**
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 102230 del 17/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 654 del 18/07/2023
Immobili attuali

2 -ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2005 - Registro Particolare 5370 Registro Generale 21576
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 24494/30 del 29/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;

3-**TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2849**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 247 del 22/01/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

4- **ISCRIZIONE del 18/07/2023 - Registro Particolare 654 Registro Generale 10914**
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 102230 del 17/09/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2984 del 2003
Presenza graffati
Immobili precedenti

5- **TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 635 Registro Generale 722**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 4711 del 29/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

Quesito richiesto: 4
il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, ancheai 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 superficiecommerciale 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 diqualità 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. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Botricello;

✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;

✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uiu similari

✓ Borsini immobiliari;

✓ Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

- **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Vedi Allegato 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 unaquantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offertadi 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 estimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristichedell'immobile trattato.

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

- min 1.100 €/ mq med 1.250 €/mq max 1.400 €/ mq

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

- min 646 €/mq med 775 €/mq max 904 €/mq

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

- **esempio** : 150 mq 110.000€ (733,00 €/ mq)

I valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

Si procede effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

ABITAZIONE:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.250\,€ + 775\,€ + 733\,€}{3} = 919{,}33\,€/mq$$

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

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. Nel nostro caso si rileva come l'immobile, si presenta perfettamente compiuto, con buon livello di finiture interne/esterne e nel suo complessivo, presenta certamente delle ottime potenzialità sul mercato immobiliare, rispetto alle offerte di vendita attualmente riscontrabili. Tuttavia, per determinare un valore di stima che sia congruo rispetto al mercato immobiliare, appare opportuno applicare una percentuale a rialzo del 20% per dare conto alle finiture rilevate nella fase del rilievo tecnico, rispetto al valore determinato precedentemente, così da avere il seguente valore finale:

- VALORE 1.103,19euro €/mq

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

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

	Identificazione Bene	***Area pertinenze eaccessori ecc.***	***Area lorda mq***	***Area totale mq***	***Valore euro/mq***	***Valore bene diritto e quota***
LOTTO	**Part.lle graffate Foglio 3 Part. 224 Sub 3-4-5 Categ. C/1 -P. S1-T**	*6,12 (25% di 24,48 mq)*	*260 mq*	*266,12 mq*	*1.103,19 €*	*293.580,90 €*
		Valore Complessivo Lotto				***293.580,90 €***

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;

Il fabbricato si presenta come unico corpo, quindi è stato predisposto un unico lotto di vendita:

LOTTO	***Identificazione Beni***	***Valore finale totale delle uiu a base d'asta(€)***
LOTTO UNICO	***Comune BOTRICELLO*** ***Part.lle graffate*** **Foglio 3 Part. 224 Sub 3-4-5** ***Categ. C/1 -P. S1-T***	***€ 293.580,90***

Quesito richiesto: 6

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

Il compendio pignorato è in testa a:

[redacted] Diritto di Proprieta' 1/1

Come già detto è ovvio, considerare un unico Lotto di vendita. Quindi la natura dei luoghi, e l'esistenza di un unico debitore esecutato, suggerisce di operare nella maniera indicata.

Ai fini di una maggiore vantaggiosità delle operazioni di vendita a Lotto unico, rende il Lotto economicamente appetibile in termini di unicità rispetto anche alle proposte economiche attualmente presenti nel mercato immobiliare nella stessa zona.

Quesito richiesto: 7

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulcorso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sul Lotto non vi sono formalità, vincoli, oneri o debiti pendenti relativi a spese, né altresì sussiste l'esistenza di formalità o oneri gravanti sul bene.

Quesito richiesto: 8

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato siadi proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nel Certificato di destinazione urbanistica (Rif. All.7), l'ufficio tecnico del Comune di Botricello certifica che in attesa della ricognizione deperito demaniale, il terreno su cui ricade il fabbricato pignorato non risulta gravato da usi civici.

Quesito richiesto: 9

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delladichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

❖ ***Certificato Urbanistico/ Esistenza Vincoli***

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia di Botricello - Ufficio Sue con Codice Univoco SUE 1260 (Rif. All.7).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato con Numero di protocollo 32/2024, mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune Botricello, visti i seguenti atti emessi:

- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e succ. mod. ed integr.;
- Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente n° 2 del 17/01/2000;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale di questo Comune, definitivamente approvata con Decreto del Dirigente Generale della Regione Calabria, n. 5856 in data 05.05.2003;
- Vista la Visura catastale n. T72170 del 19/09/2024;

Si evince che la particella censita al Catasto Terreni foglio 3 part.lle 224 ricade in zona omogenea "B1" (Art. 39 N.T.A.) del Comune di Botricello, ed è assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche secondo lo strumento urbanistico generale vigente: ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.	Particella n.	Destinazione di PRG	Articolo/i N.T.A.	Cogenza di vincoli	Note
3	224 Sub. 3-4-5	ZONA (B1) = *Zona residenziale di completamento*	Art. 39	===	Su detta particella insiste fabbricato

❖ ***Verifica Urbanistica e Catastale***

Verifica Urbanistica

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, dalle indagini urbanistiche condotte in data con istanza di accesso agli atti inoltrata 03/07/2023 prot. 10350/2024 mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Botricello agli indirizzi protocollo.botricello@asmepec.it e tecnico.botricello@asmepec.it (Rif. All.6), è stata rilevata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA n.29 del 06/06/1998;
- Concessione Edilizia n.96 del 14/07/2000;
- Certificato di Agibilità n.5 del 18/07/2000;

Da attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Botricello si comunica che non è stata reperita la DIA n.29 del 06/06/1998, della quale si allega copia conforme del registro delle Denunce di Attività edilizia.

E' stata estrapolata copia conforme della documentazione relativa alla Concessione Edilizia n.96 del 14/07/2000 (Rif. All.6c). La Concessioni citata è inerente a lavori di ristrutturazione con cambio contestuale di destinazione d'uso a ristorante-bar-paninoteca.

Dalla verifica del titolo edilizio, con riferimento alla verifica tra la rappresentazione grafica presente nel progetto asserito e le opere realizzate riscontrate in fase di sopralluogo, si rileva conformità.

Quindi il Lotto è urbanisticamente conforme.

Cerificato di Agibilità

In relazione alle indagini urbanistiche condotte in data con istanza di accesso agli atti inoltrata 03/07/2023 prot. 10350/2024 mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Botricello agli indirizzi protocollo.botricello@asmepec.it e tecnico.botricello@asmepec.it, è stata rilevata l'esistenza del Certificato di Agibilità n.5 del 18/07/2000, che si allega alla presente relazione di stima in copia conforme (Rif. All.6d). Si rileva anche il rilascio, in copia conforme, dell'Attestazione di deposito del progetto al Genio Civile del progetto di ristrutturazione che ha interessato l'edificio (Rif. All.6f).

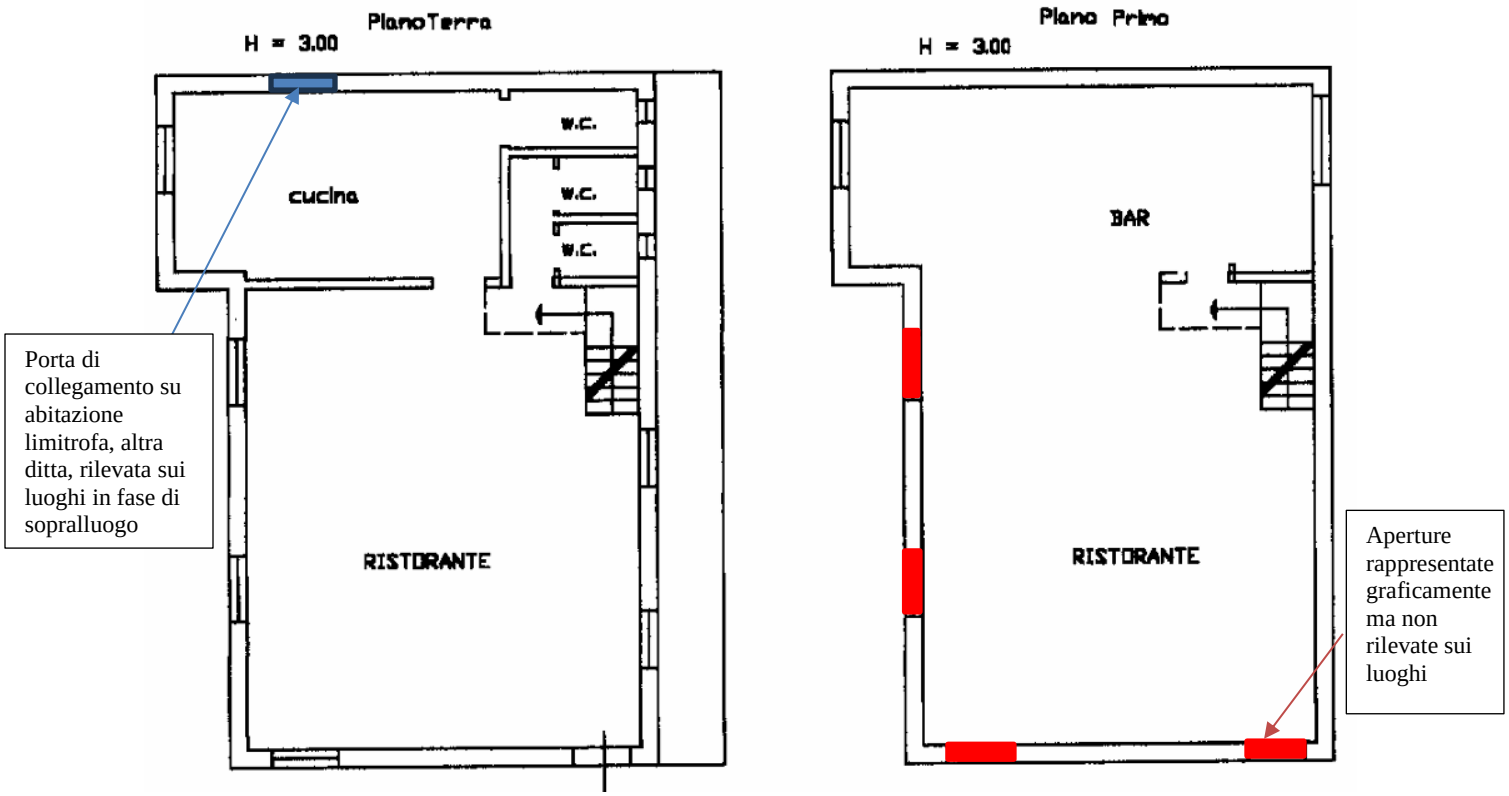
Infine rileva anche il rilascio, in copia conforme, del parere positivo su progetto dell'ASL competente, con prot. N.4809 del 23/6/2000, sempre per l'esecuzione delle medesime opere edilizie (Rif. All.6e).

Verifica Catastale

In fase di sopralluogo lo scrivente CTU ha verificato se sussiste conformità delle planimetrie metriche depositate presso l'Agenzia del Territorio con lo stato dei luoghi. Da indagini condotte sul posto si rileva che non sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali presente nell'Agenzia del Territorio, nello specifico al piano 1° sono rappresentate delle finestre che però non sono realmente presenti nello stato reale dei luoghi.

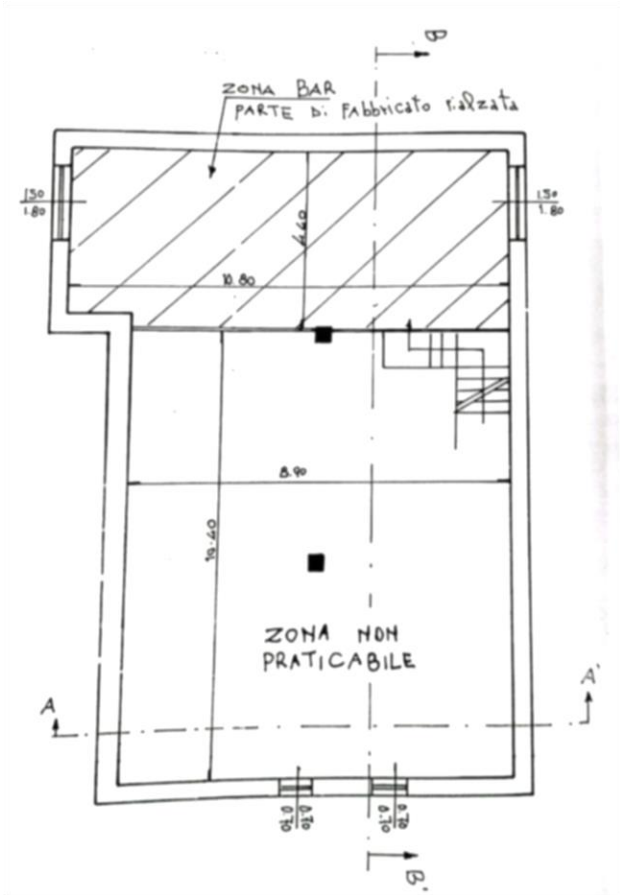
Quindi, da verifiche condotte dal confronto tra il titolo edilizio urbanistico e la planimetria catastale, si rileva che non esiste conformità. Inoltre, sulla mappa catastale si rileva il simbolo # che significa che sussiste incongruenza nella geometria del fabbricato tra catasto fabbricati e catasto terreni. La prassi per correggere questa incongruenza si traduce nella presentazione di un tipo mappale atto a giustificare la reale sagoma e geometria del fabbricato. Quindi il Lotto non è catastalmente conforme. Si allega successivamente rappresentazione grafica delle difformità.

PLANIMETRIA CATASTALE AGENZIA DEL TERRITORIO:

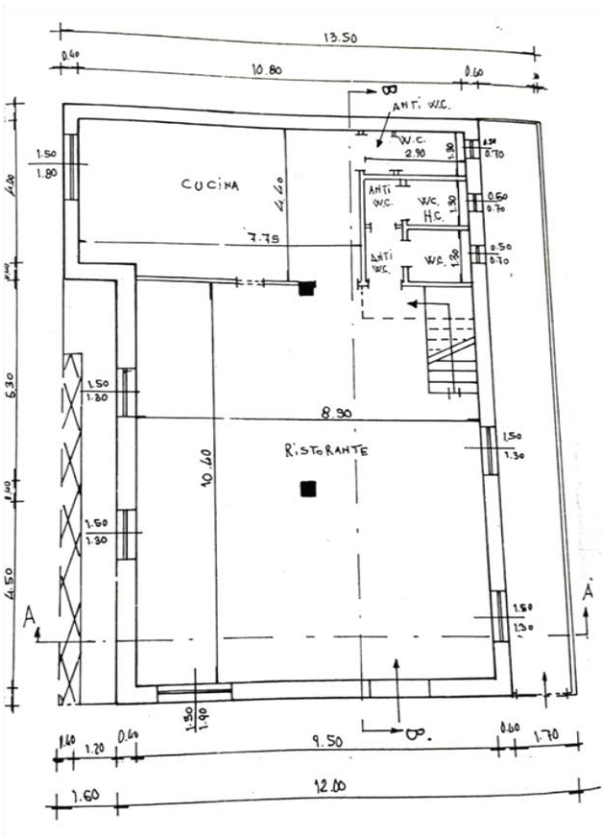


PLANIMETRIA CONCESSIONE n.96 DEL 14/07/2000:

Piano terra



Piano 1°



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 costiper 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;

Le difformità catastali rilevate si possono sanare tramite la presentazione di un Docfa all'Agenzia del Territorio al fine di aggiornare la planimetria catastale presente in a atti, in corrispondenza allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo.

Considerando che il titolo edilizio meglio indicato come Concessione Edilizia n.96 del 14/07/2000, legittima lo stato urbanistico del Lotto, bisognerà procedere a sanare la difformità catastale in modo da assicurare al lotto la doppia conformità.

- **Le sanzioni (opere abusive)**

I costi che dovranno essere sostenuti per sanare questo tipo di abuso sono i seguenti:

  - Costi Conformità Catastale Planimetria (Sanzione amministrativa, Diritti di segreteria, Onorario Professionista

Pratica ecc.) sono i seguenti:

- 50,00 € Diritti di segreteria - Variazione Catastale Procedura Docfa;
- 500,00 € Onorario Professionista redazione Docfa;

  - Costi Redazione Mappale: Rilievo con strumentazione GPS, restituzione informatizzata e redazione di mappale : Da richiedere preventivo a tecnico munito di strumentazione idonea;

Quesito richiesto: 11

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

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica.

Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE (Rif. All.8) mediante software TerMus versione 42.00, per la sola uiu identificata al NCEU del Comune di Botricello al:

Particelle graffate:

- Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3-4-5

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 42.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPglsomma 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 deirequisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

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

Pentone lì 25/02/2025 Il C.T.U (Arch. Michela CAPICOTTO)

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Comune Botricello, VIA GIULIO CESARE n. SN Piano T-1, C/1 Classe 1 Consistenza 260 m² part.lle graffate **Fg 3 part 224 subalterni 3 - 4 -5**

- Prezzo di vendita valore LOTTO UNICO: ***€ 293.580,90***

- ***PROPRIETA' LOTTO:***

[redacted]
Proprieta' 1/1

- 1.Atto del 18/11/1997 Pubblico ufficiale Notaio Francesco Maria Liguori Sede Cutro Repertorio n. 54739 – COMPRAVENDITA;
- 2.Atto del 21/08/1998 Pubblico ufficiale Notaio Francesco Maria Liguori Sede Cutro Repertorio n. 55016 – COMPRAVENDITA;

- Formalità da cancellare/restrizione beni:

1-**ISCRIZIONE del 18/09/2003 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 17144**
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 102230 del 17/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 654 del 18/07/2023

2 -ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2005 - Registro Particolare 5370 Registro Generale 21576
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 24494/30 del 29/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;

3-**TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2849**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 247 del 22/01/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4- **ISCRIZIONE del 18/07/2023 - Registro Particolare 654 Registro Generale 10914**
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 102230 del 17/09/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2984 del 2003

5- **TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 635 Registro Generale 722**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 4711 del 29/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Difformità catastali da sanare: Docfa aggiornamento planimetria uiu e mapale per verifica geometria fabbricato

Il C.T.U (Arch. Michela CAPICOTTO



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 31.05.2024;

Allegato 2:

- ✓ Atto del 18/11/1997 Pubblico ufficiale Notaio Francesco Maria Liguori Sede Cutro Repertorio n. 54739;

Allegato 3:

- ✓ Atto del 21/08/1998 Pubblico ufficiale Notaio Francesco Maria Liguori Sede Cutro Repertorio n. 55016;

Allegato 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO

- ✓ Planimetria catastale Foglio 3 Particella 224 subalterni 3-4-5;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Mappa catastale;

Allegato 5:

- ✓ Elenco formalità Ispezioni Ipotecarie;

Allegato 6: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- ✓ a. Protocollo/Ricevuta Richiesta Accesso agli atti;
- ✓ b. Attestazione rinvenimento titoli edilizi relativi all'immobile pignorato;
- ✓ c. Concessione Edilizia n.96 del 14/07/2000;
- ✓ d. Certificato di Agibilità n.5 del 18/07/2000;
- ✓ e. Parere favorevole ASL;
- ✓ f. Attestazione deposito Progetto Genio Civile;

Allegato 7:

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

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

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

Allegato 9: APE_ Certificato Energetico

- ✓ Foglio 3 Particella 224 Subalterno 3-4-5