
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 168/2012 R.G.E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S. p.a

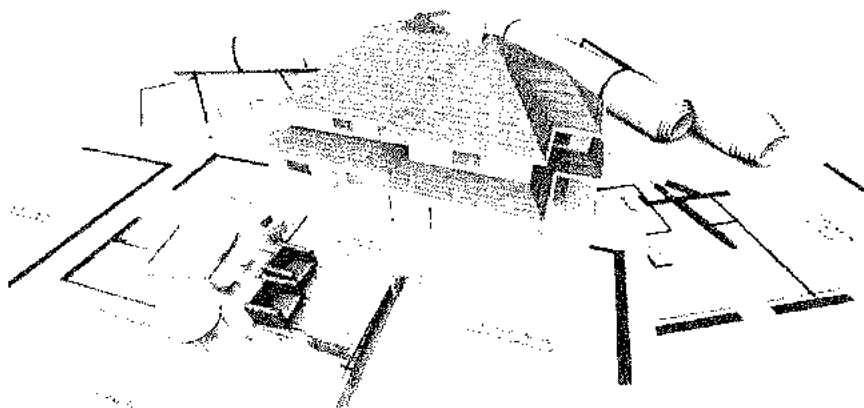
contro



Giudice: Dott.ssa Giovanna GIOIA

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)

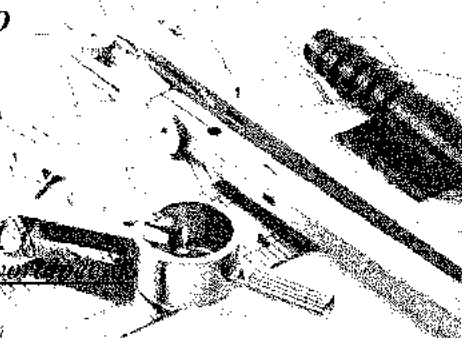
C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archinfo.it



INDICE

I.	Premessa	1
II.	L'identificazione del bene	2
III.	Sommatoria descrizione del bene	5
	❖ Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2.....	9
	Descrizione piano terra.....	10
	✓ Doc. 1“planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio.....	26
	✓ Doc.2“planimetria metrica attuale, elaborata in fase di sopralluogo peritale.....	27
	Descrizione piano 1°.....	28
	✓ Doc. 2“planimetria metrica attuale, elaborata in fase di sopralluogo peritale.....	37
	Determinazione della superficie commerciale dell'immobile	37
	Valore dell'unità immobiliare.....	3
	❖ Foglio n. 27- Particella n. 923 - Sub 2	
	Adeguamenti e correzioni stima.....	41
	Prezzo a base d'asta.....	42
	Fonti di Informazione	43
	Caratteristiche della zona	43
IV.	Lo stato di possesso del bene	45
V.	L'esistenza di formalità vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....	47
VI.	L'esistenza di formalità vincoli e oneri, a carico della procedura, non opponibili all'acquirente.....	48
VII.	La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	49
VIII.	Difformità	50
IX.	La verifica degli impianti esistenti	52
X.	Il titolo di proprietà del bene	53
	Indice allegati	54

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Giovanna Gioia, all'udienza del 27/06/2013 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. 168/12 R.G.E., promossa dalla *UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a contro* [REDACTED], al fine di valutare n.1 unità immobiliare, ubicata nel Comune di Cropani (CZ).

In data 04/07/2013 ho prestato il giuramento di rito, davanti la Dott.ssa Giovanna Gioia, successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

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

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

2. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Rispettivamente con racc. AR n. 14787253799-7 inviata il 18/10/2013 (cfr. All. 1), il sottoscritto CTU comunicava alla [REDACTED] e giorno 04/11/2013 alle ore 15,30 avrebbero avuto inizio le attività peritali presso il seguente immobile ubicato nel Comune di Cropani Marina, ed identificato al Catasto Fabbricati come di seguito (cfr. All. 4) :

- Foglio di mappa 27 Part. 923 Sub 2 (Piano Terra-1°);

Inoltre con racc. AR n. 14787254049-0 inviata il 24/10/2013 (cfr. All. 1), il sottoscritto CTU comunicava l'inizio delle operazioni peritali alla EQUITALIA ETR S.p.a con sede in Via A. Lombardi - Area Metroquadro 88100 Catanzaro.

Allo stesso modo con posta certificata inviata giorno 18/10/2013 (cfr. All.1), è stata resa nota medesima comunicazione alla UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a presso l'Avv. LUCIA Raffaele con ufficio in Via F. Crispi , 166 - 88100 Catanzaro. Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (cfr.All. 2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione del bene oggetto di perizia (Foto interno/esterno immobile, rilievo metrico immobile, descrizione ambienti e finiture interne/esterne ecc.).

Come si evince dal verbale di sopralluogo, alle operazioni peritali era presente il Sig. [REDACTED] (cfr. All.2).

Risposta ai quesiti

Al C.T.U. viene dato l'incarico di rispondere ai quesiti che qui si riportano:

Quesito1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Quesito2. Sommaria descrizione del bene, comprensiva dei dati catastali;

Quesito3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi dal titolo in base al quale è occupato, con particolari riferimenti all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Quesito4. L'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'altitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Quesito5. L'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Quesito6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Quesito7. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Quesito8. Il titolo di proprietà del bene in capo al detentore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito richiesto: 1

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Di seguito si riporta la classificazione del suddetto immobile così come riportato nella visura catastale allegata alla presente perizia (cfr. All. 4).

Catasto Fabbricati:

- ✓ *Comune di Cropani – Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2– Categoria D/7, Rendita € 7.296,00 – Piano Terra-1° [REDACTED] proprietà superficaria in quota 1000/1000 Titolare del diritto di superficie (Comune di Cropani proprietà per l'area).*

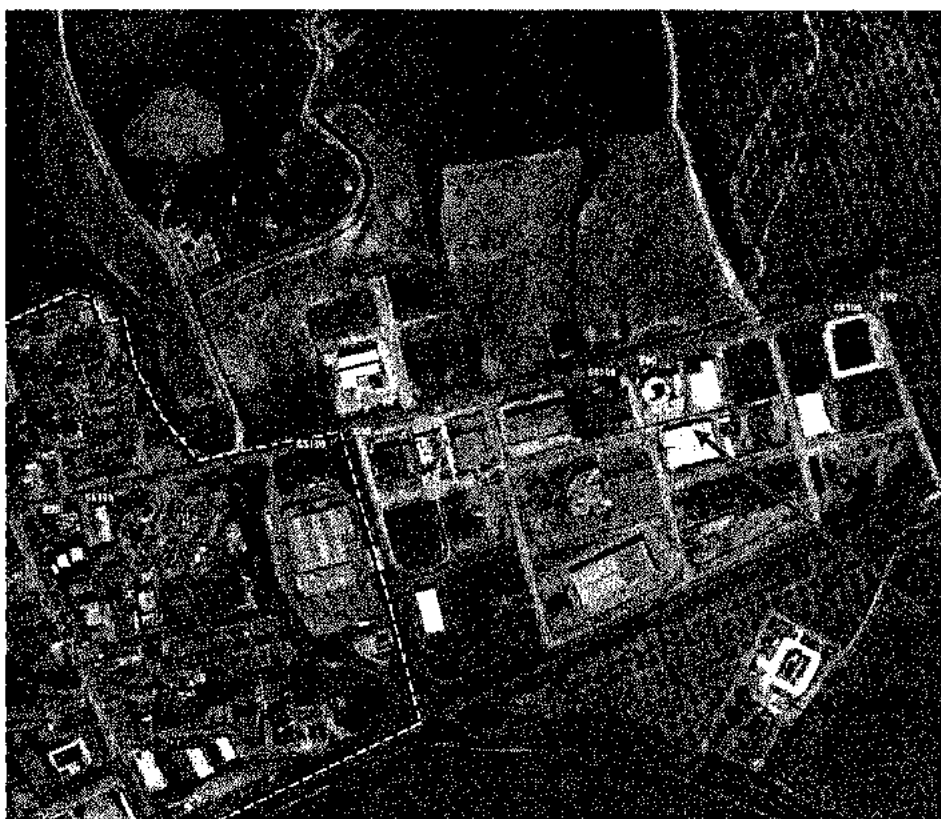
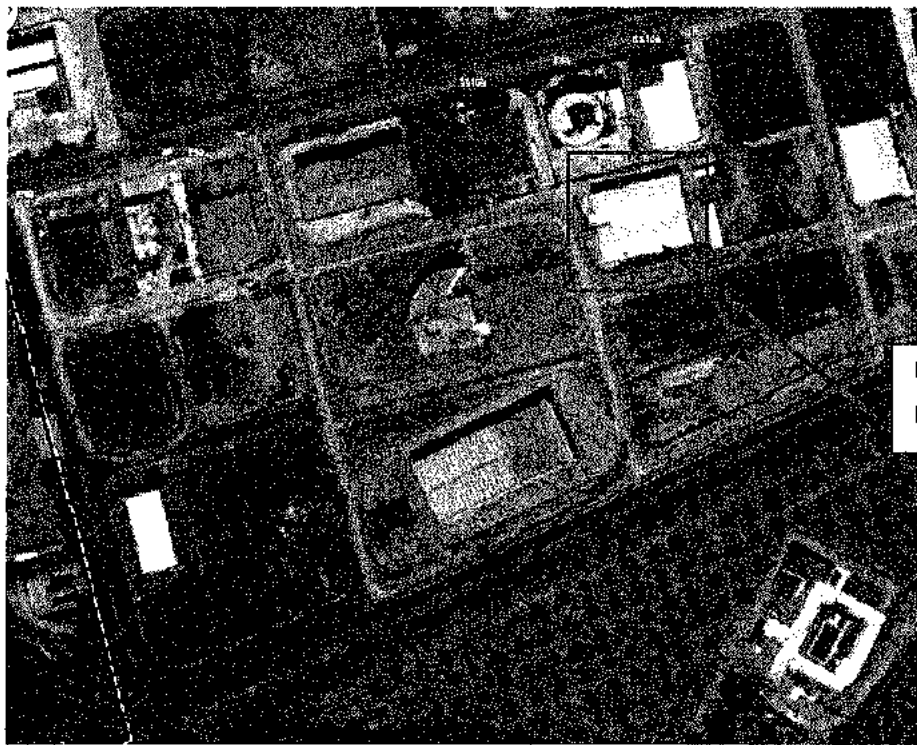


Fig. 1a -- Individuazione del fabbricato - Foto aerea



Fabbricato
Fig.27 Part. 923

Fig. 1b – Individuazione del fabbricato - Foto aerea

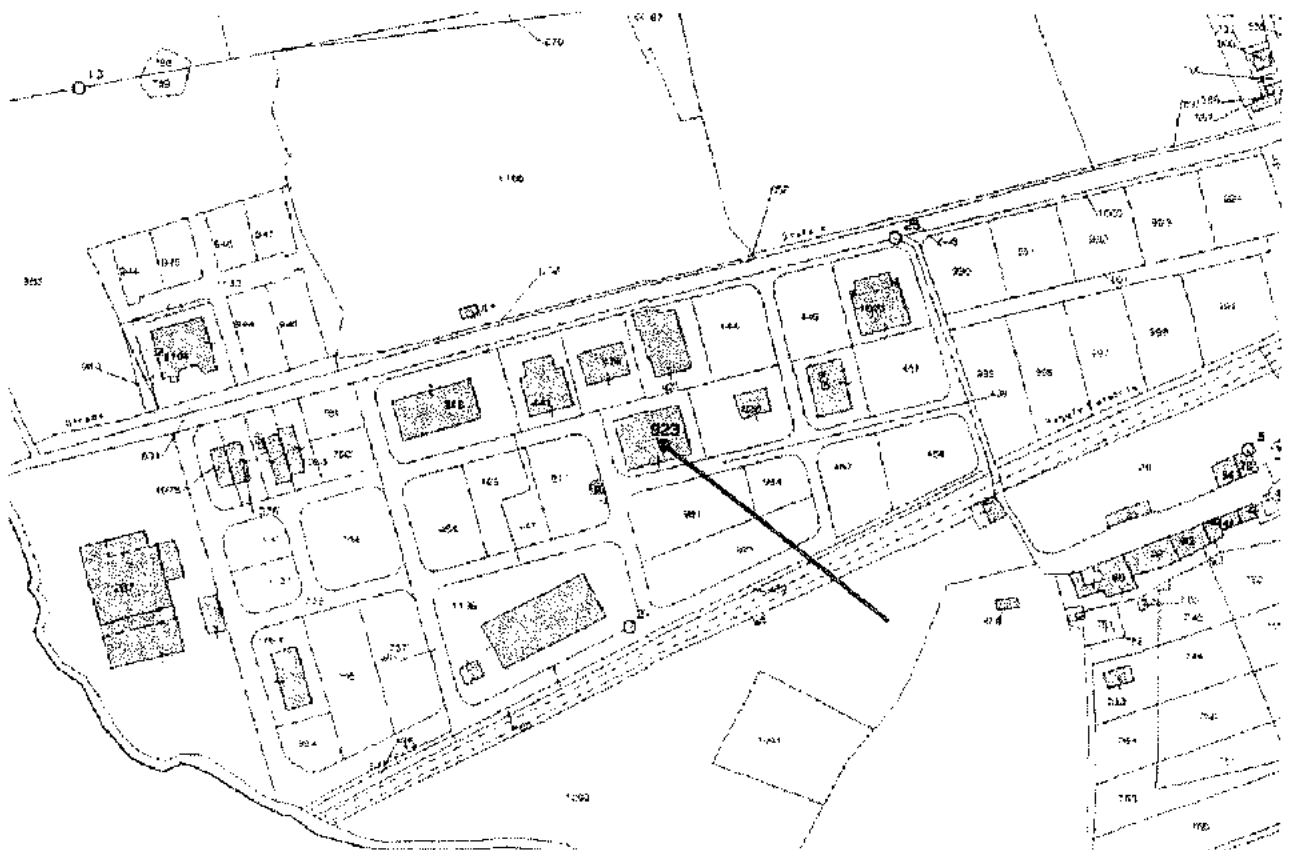


Fig.2 – Individuazione del fabbricato - Porzione di mappa catastale

Il fabbricato oggetto della presente procedura, è situato nel Comune di Cropani, nella cosiddetta "Zona P.I.P." sul lotto n.12 in Località Difesa, per come indicato nelle figure precedenti (cfr. Fig.1-2).

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Visura Catastale storica per unità subalterna;
- ✓ Porzione di mappa catastale;
- ✓ Foto aerea ricavata da Google maps;

Quesito richiesto: 2

Sommatoria descrizione del bene, comprensiva dei dati catastali

Il fabbricato è della società [REDACTED] come proprietà superficiaria in quota 1000/1000 in qualità di Titolare del diritto di superficie, e del Comune di Cropani per quanto riguarda la proprietà per l'area.

Il fabbricato è articolato su due piani, il piano terra è esclusivamente utilizzato per le attività produttive dolciarie, mentre il piano primo è utilizzato ad uso uffici; infatti questa azienda si occupa della produzione di pasticceria e prodotti da forno, produzione di cioccolato, creme e semilavorati.

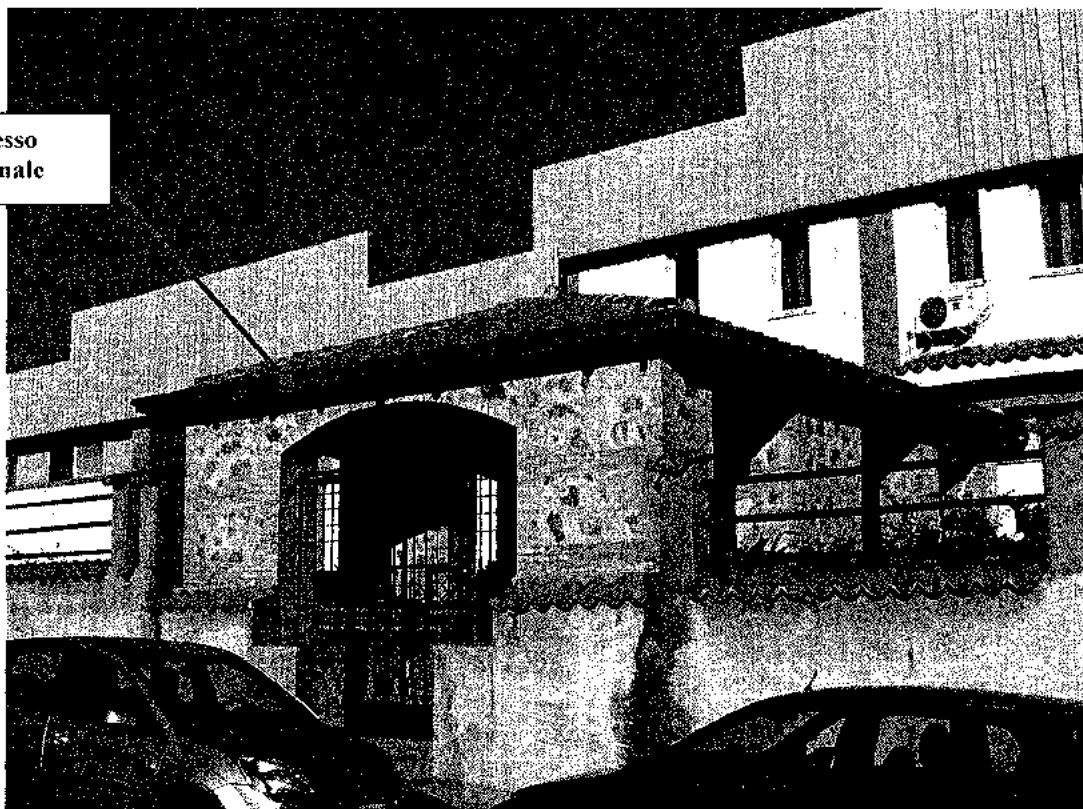
L'immobile confina sul lato est, ovest, nord e sud con altri capannoni destinati ad attività produttive; l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla SS106, strada geograficamente disposta a nord rispetto al fabbricato.

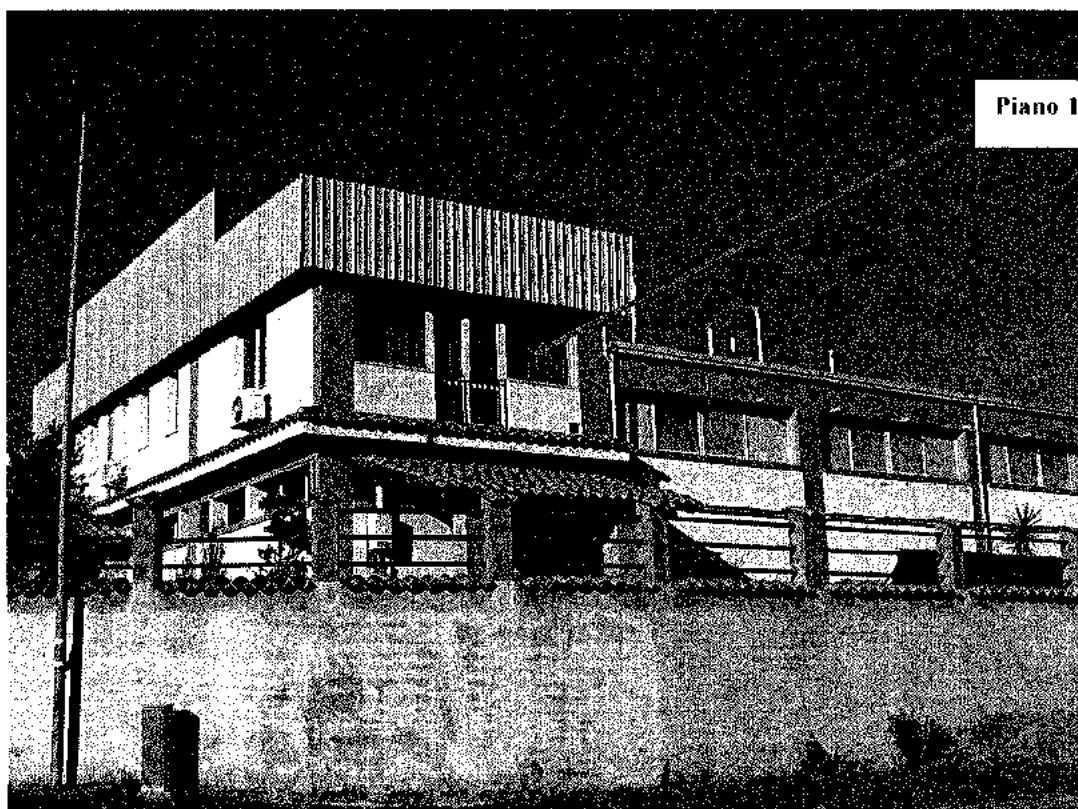
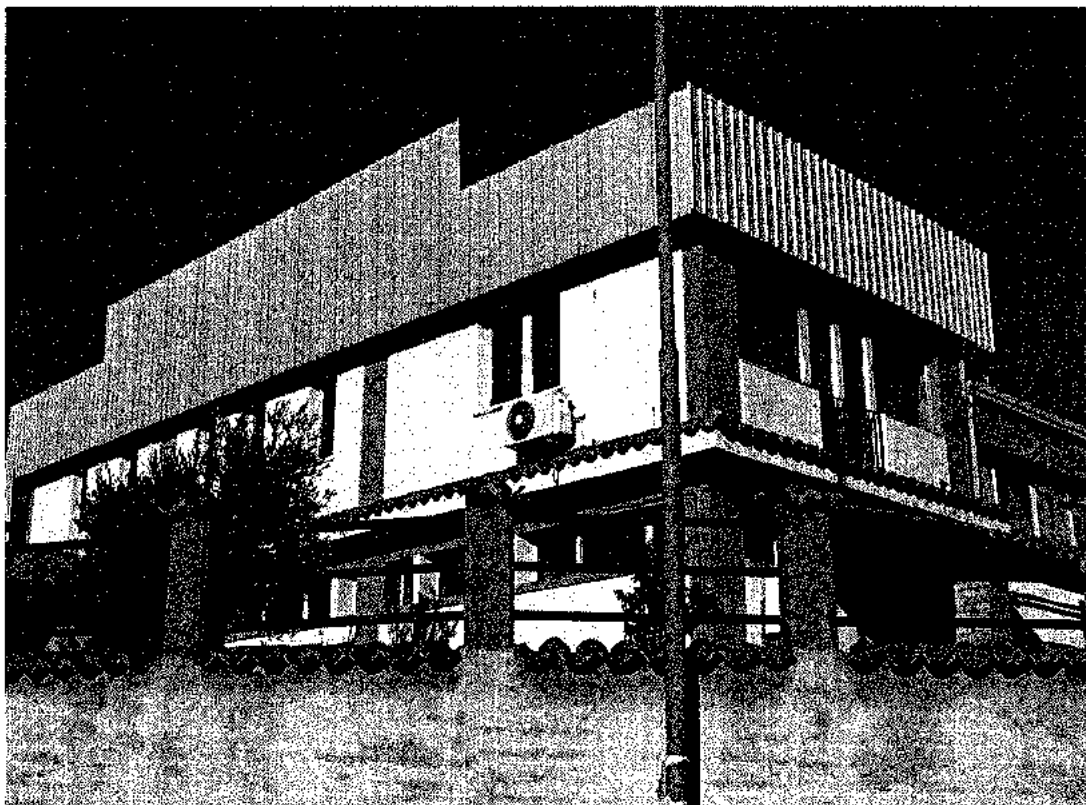
Inoltre questo fabbricato è posizionato nella cosiddetta "Zona p.i.p." del Comune di Cropani sul lotto n.12 in Località Difesa. Una serie di strade perimetrali interne, favoriscono la percorribilità tra i diversi capannoni.

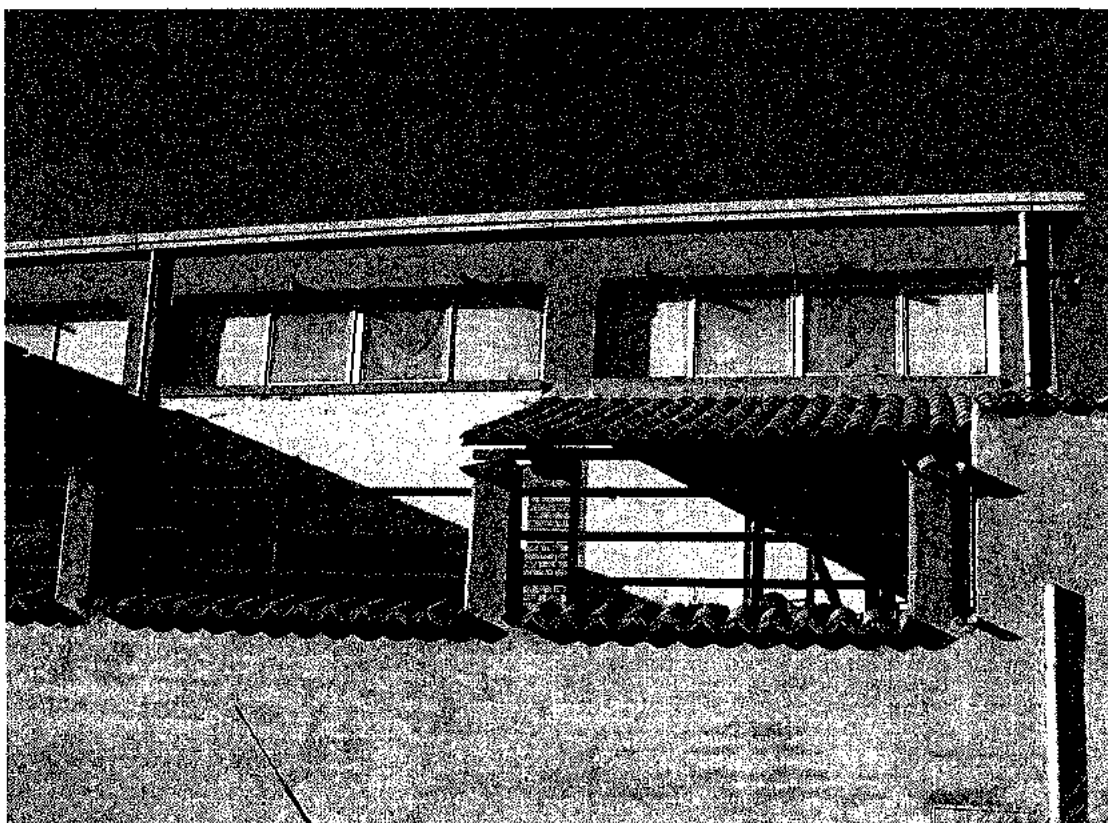
L'accesso al fabbricato è possibile mediante alcuni ingressi carrai, e tramite un ingresso pedonale raffigurato nelle figure successive. Attorno al fabbricato corre una recinzione in c.a. e pannelli in cls prefabbricati per un'altezza totale di circa 3 mt. Vi sono inoltre, a corredo della recinzione, dei tubolari in acciaio intervallati da colonnine in c.a. utili a creare una ringhiera di appoggio, che sovrasta i muri di recinzione.

Si riportano di seguito una serie di foto dell'esterno del fabbricato:

**Ingresso
Pedonale**









✚ *Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2*

Oggetto della presente stima è un fabbricato tipo D/7 (Immobili a destinazione speciale: Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni).

Il fabbricato è costituito da un piano terra e da un piano primo, per un totale di due piani fuori terra. Infatti il piano terra è esclusivamente utilizzato per le attività produttive dolciarie, mentre il piano primo è destinato ad uso uffici; si nota una certa cura nelle rifiniture interne e nello stato igienico degli ambienti, in entrambi i piani.

La struttura del fabbricato è in c.a. tamponata con mattoni in cls di cm 30x15x50 a faccia vista all'esterno, con copertura in ferro e lamierato coibentato a falde.

La pavimentazione è del tipo industriale in gres porcellanato rinforzato, mentre la controsoffittatura è in pannelli antincendio.

Il fabbricato, al suo interno, si presenta in ottime condizioni di stato e di conservazione.

✚ **Descrizione Piano Terra**

Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2

Di seguito mi accingerò a fare una descrizione Piano Terra del fabbricato, corredata da documentazione fotografica, rilievo metrico e grafico.

In seguito alle indagini di rito condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cropani, sono venuta a conoscenza che sul fabbricato in oggetto, risultano le seguenti Concessioni Edilizie:

- C.E. n.8 del 28.02.2000 ;
- C.E. n.24 del 26.03.2003

Alla data dell'avvenuto sopralluogo il locale a piano terra non si presenta in concordanza con la planimetria depositata all'Agenzia del Territorio; per una corretta rappresentazione grafica si rimanda al "Doc. 1b a pag. 27" elaborato in fase di sopralluogo.

In particolar modo, nella planimetria depositata all'Agenzia del Territorio, il locale a piano terra, nella zona di lavoro vera e propria che in questa sede indicheremo come "Zona di produzione", si presenta sgombero da alcuna divisione interna. Mentre alla data di avvenuto sopralluogo sono stati rilevati alcuni tramezzi interni che delimitano, all'interno del locale stesso, le diverse zone produttive in ambienti ben definiti. Quindi si deduce che all'Agenzia del Territorio non è stato realizzato un aggiornamento sulla planimetria del piano terra.

Si riporta di seguito una serie di foto dell'esterno del fabbricato:

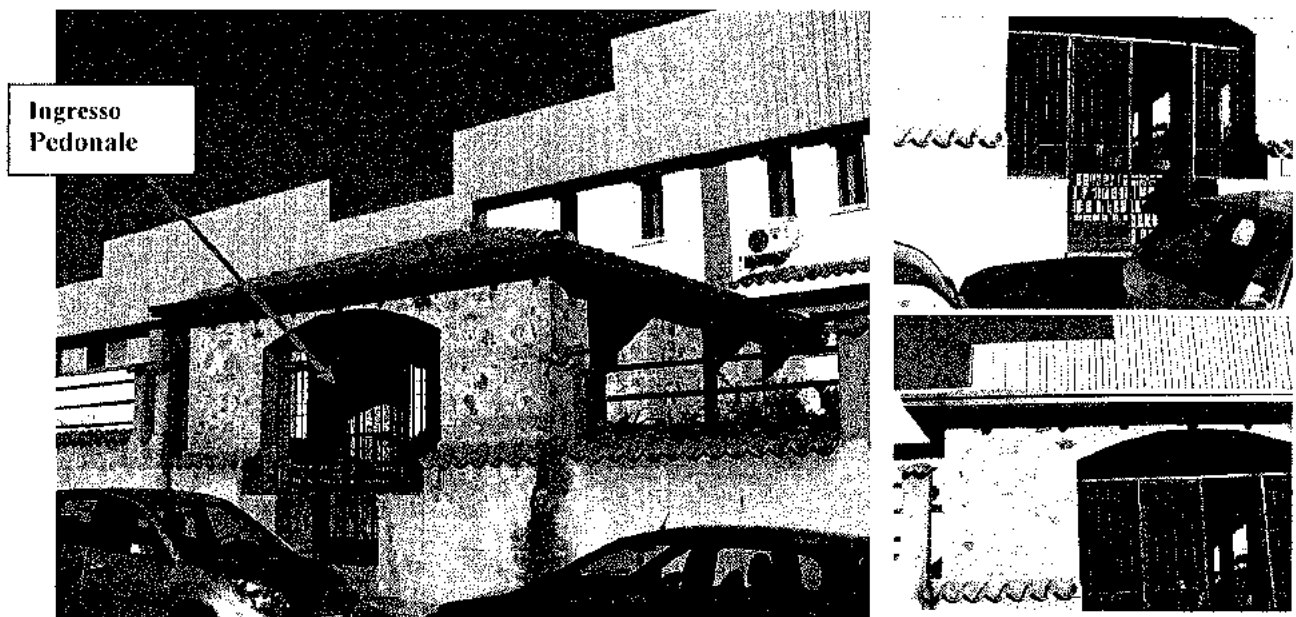




Fig.3 –Vista d'assieme ingresso esterno/interno

Rampa di scale
verso Piano 1°



Fig.4 –Vista d'assieme atrio d'ingresso



Come visibile nella Fig. 5 al fabbricato si accede al fabbricato, mediante un ingresso pedonale disposto ad ovest rispetto allo stabile. E' visibile dal fronte strada una tettoia aperta su tre lati in muratura con mattoni e pietre a faccia vista e con cancello pedonale in ferro battuto verniciato. Il portone d'ingresso è anch'esso in ferro battuto e vetro ed introduce ad un disimpegno definito come atrio d'ingresso; da qui è possibile raggiungere i locali di produzione dolciaria posti a piano terra o, mediante una rampa di scale, raggiungere il piano superiore dove sono ubicati gli uffici dell'azienda.

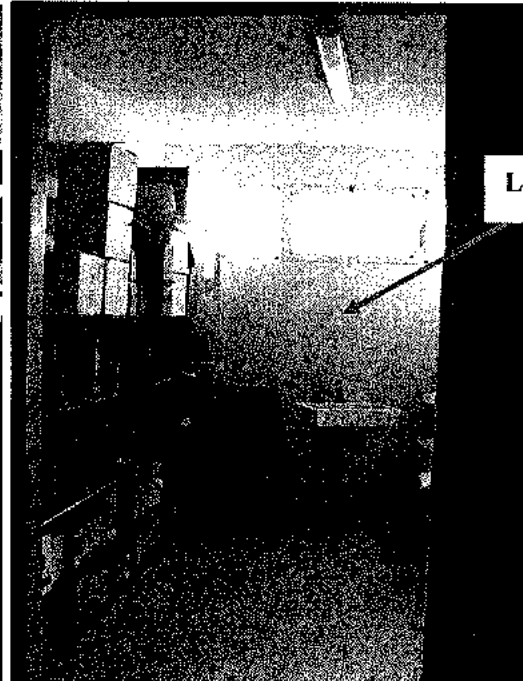
Di seguito verranno riportate una serie di foto che daranno una visione completa del locale posto a piano terra, che come già detto, è esclusivamente utilizzato per le attività produttive dolciarie, in quanto questa azienda si occupa della produzione di pasticceria e prodotti da forno, produzione di cioccolato, creme e semilavorati.

Dal disimpegno posto all'ingresso dello stabile, mediante una porta, si accede ad una zona denominata "ufficio"; da qui si può avere accesso ad un locale wc o entrare direttamente nel locale produttivo vero e proprio. Nel locale produttivo vi è l'uso esclusivo di un vano wc e di un vano lavanderia, entrambi utilizzati dai dipendenti che lavorano nel piano stesso. Inoltre bisogna tenere presente che una parte dell'immobile a

piano terra è utilizzato come locale produttivo, ed una piccola parte come locale deposito.
Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria Doc.1b a pag 27.
Si riportano di seguito una serie di foto del piano terra del fabbricato:



**Locale
Lavanderia**



Locale Ufficio

Fig.5 - Vista Locale piano terra

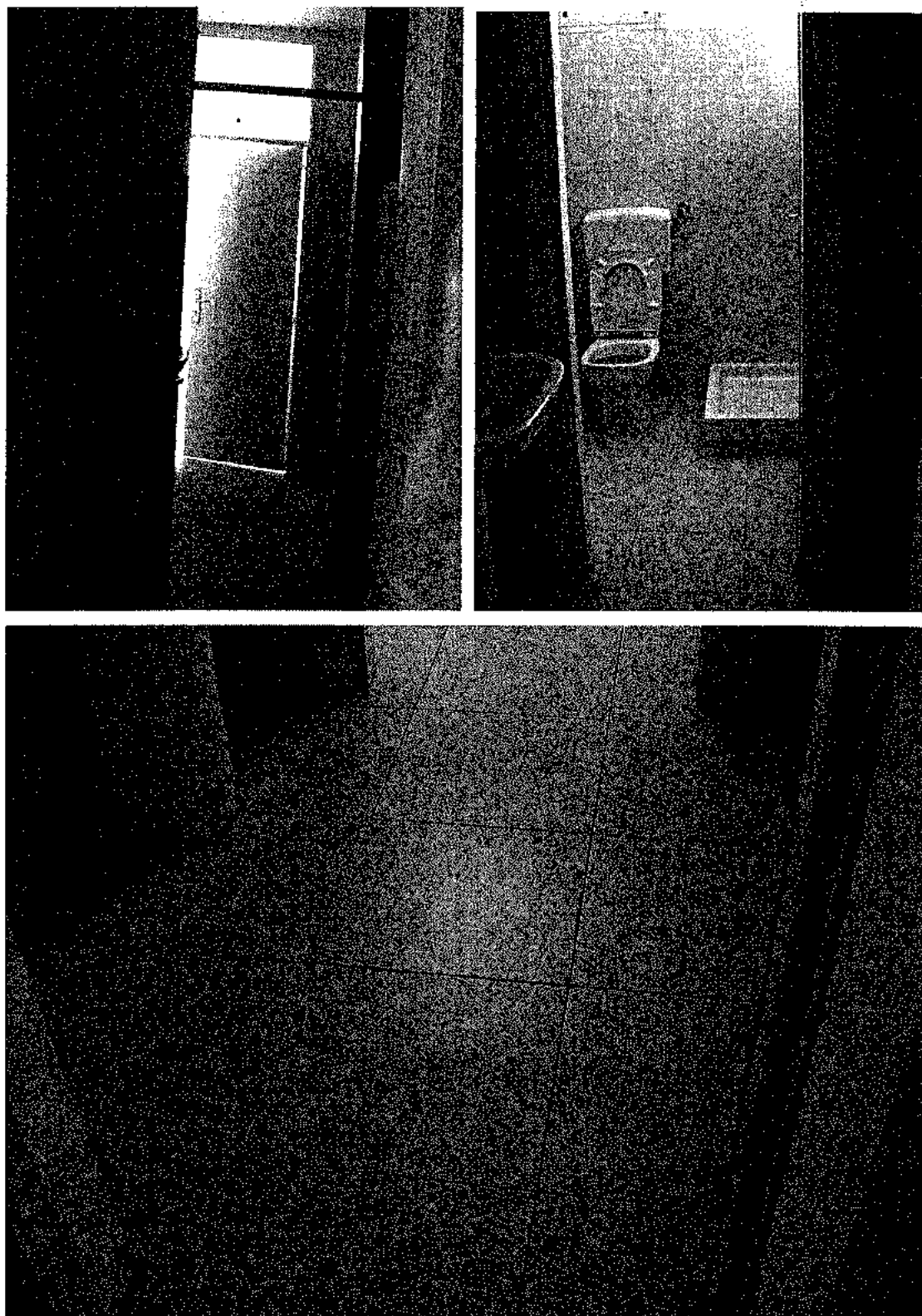


Fig.6 –Vista d'assieme Locale Wc ad utilizzo esclusivo del locale produttivo

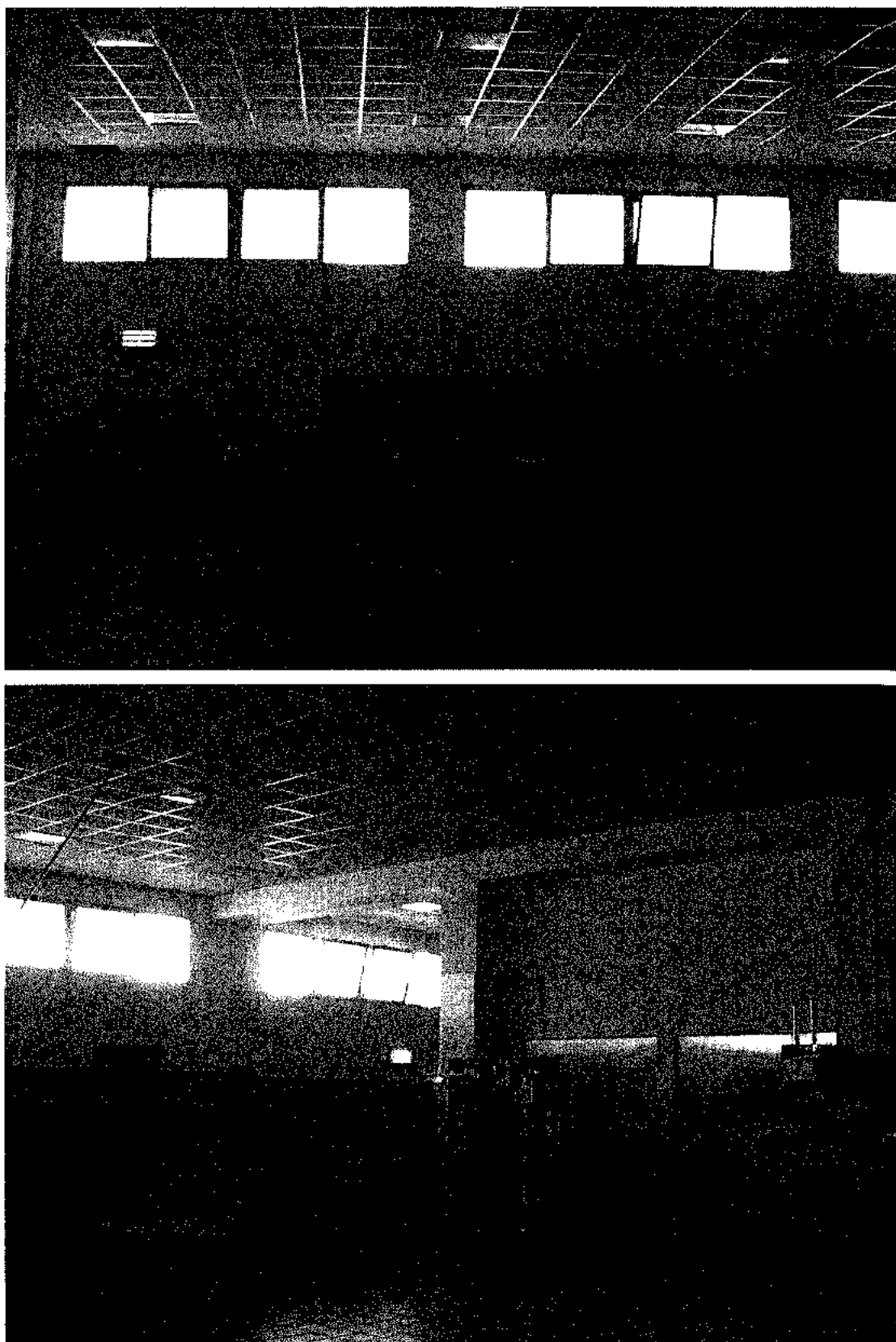
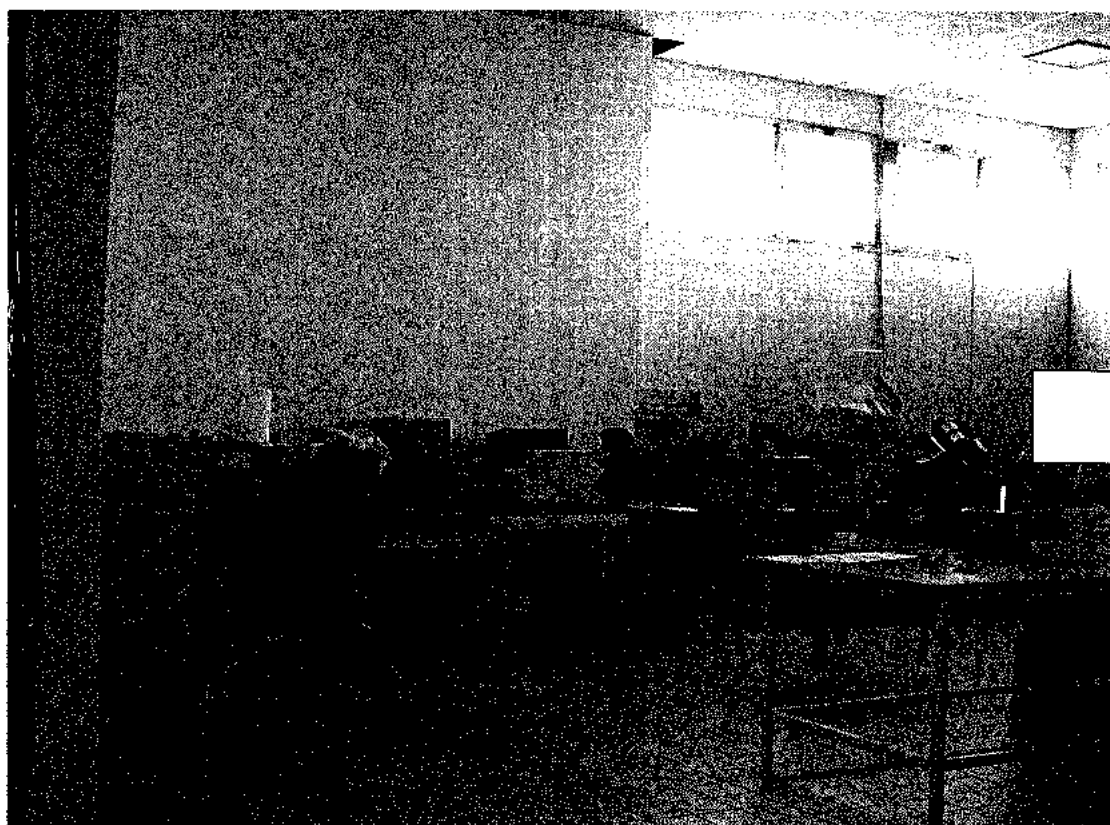
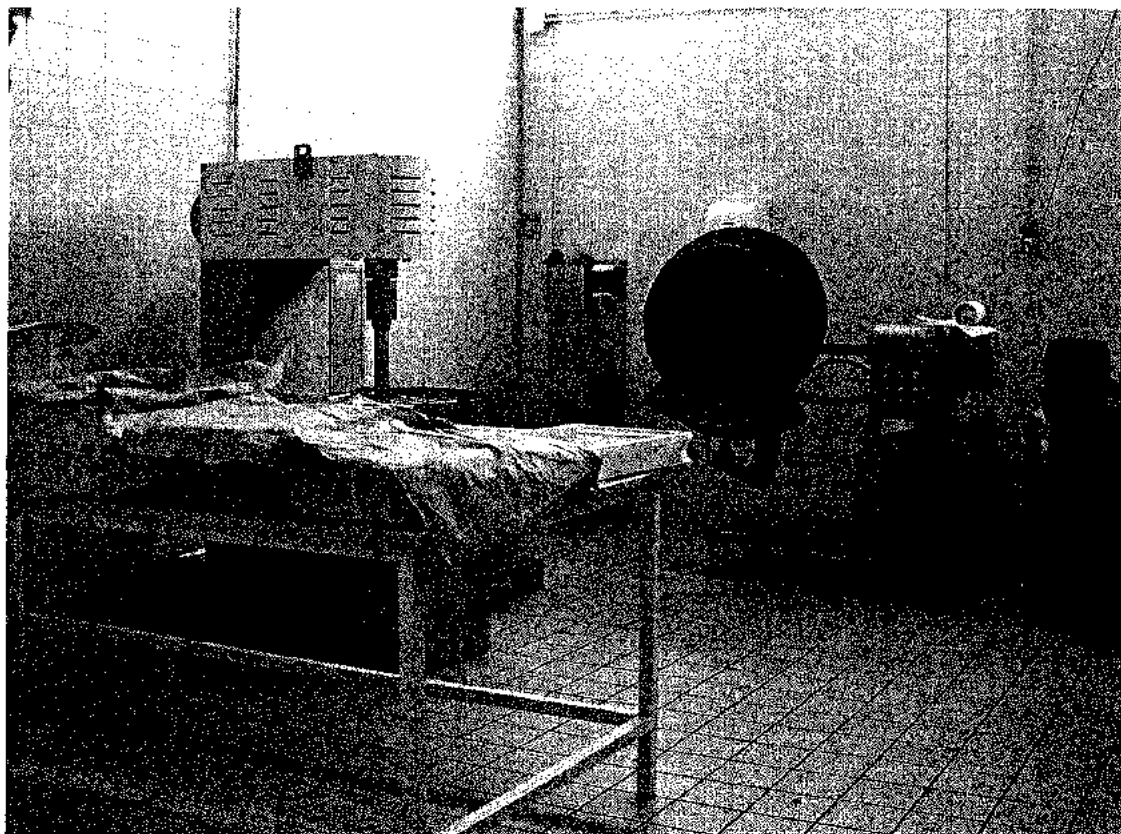


Fig.7 Vista d'assieme Locale produttivo piano terra











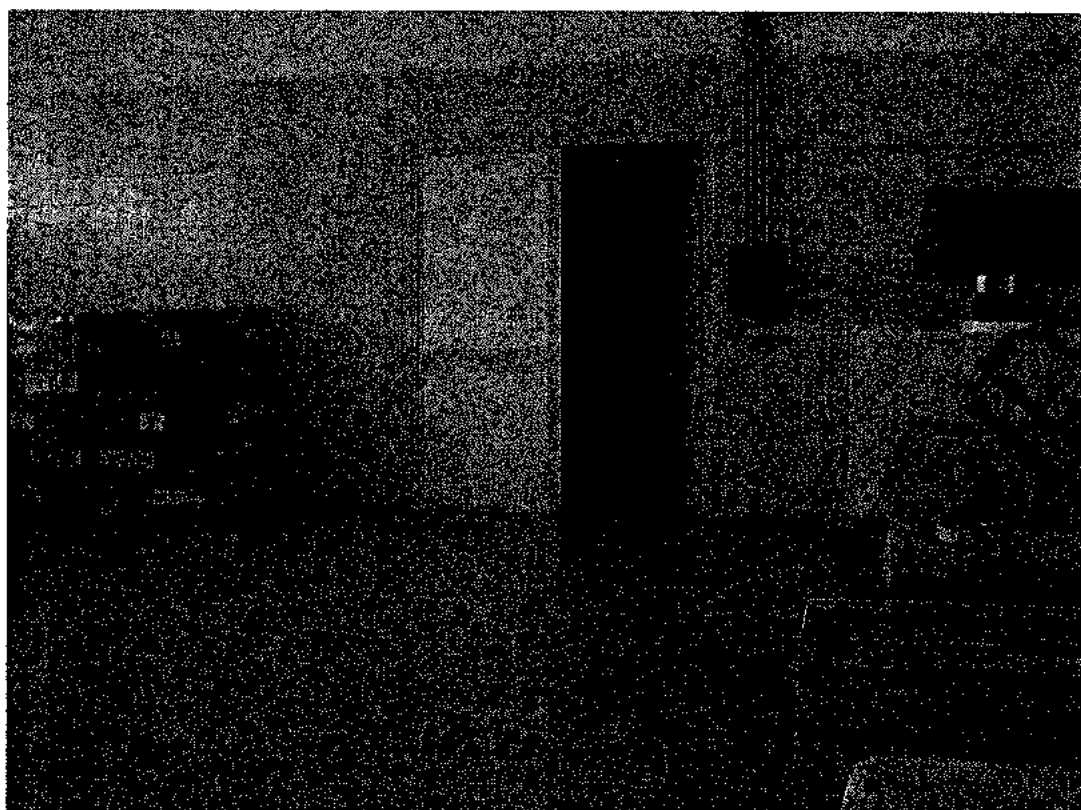
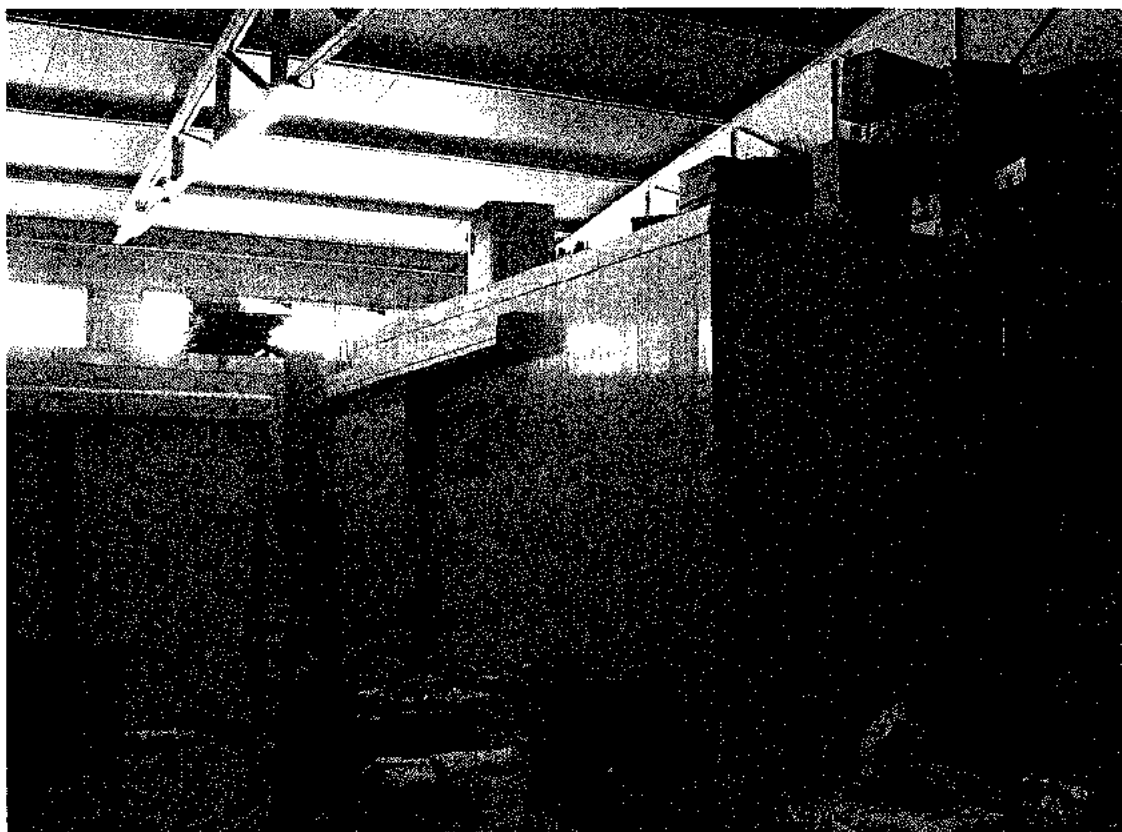


Fig.8 –Vista d'assieme porta di accesso al Locale deposito piano terra



Fig.9 -Vista d'assieme Locale deposito piano terra



Tab. 1 - Rilievo metrico

Di seguito si riporta il rilievo metrico effettuato per ogni singola unità catastale rilevata:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>	<u>Nr. aperture presenti</u>
<i>Locale deposito</i>	324	<i>Nr. 2 Saracinesche</i>
<i>Locale produttivo</i>	931,71	-
<i>WC</i>	15,32	<i>n.1 Finestra</i>
<i>Lavanderia</i>	13,52	<i>n.1 Finestra</i>
<i>Ufficio</i>	15,6	<i>n.1 Finestra</i>
<i>Ingresso Disimpegno</i>	24,96	<i>n.1 Portone d'ingresso</i>
TOTALE 1.325,51 mq		

Per un totale di superficie calpestabile pari a 1.325,11 mq.

L'altezza utile totale del locale magazzino è pari a 4,80 mt

PIANO TERRA - Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2

civ. BNC

Prov. Catanzaro

N. 2181

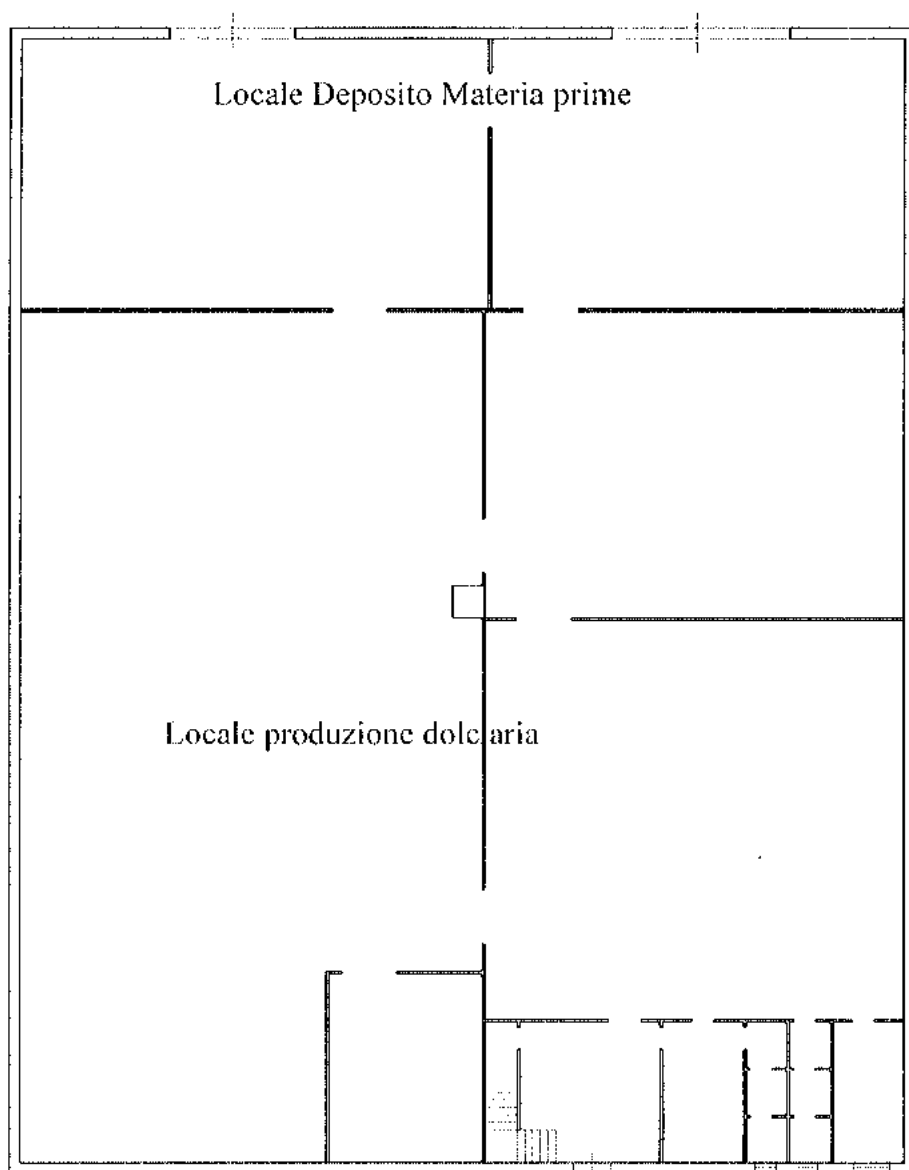
LAVORAZIONI

Tot. schede: 1 • Fornitura di acq.: A4(210x297) • Fatt. di scala: 1,1

DOCUMENTO 1 b :

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo

PIANO TERRA - Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2



Ingresso disimpegno

Ufficio

Lavanderia

wc

✚ ***Descrizione Piano Primo***

Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2

Di seguito mi accingerò a fare una descrizione Piano Primo del fabbricato, corredata di documentazione fotografica, rilievo metrico e grafico.

In seguito alle indagini di rito condotte presso l'Agenzia del Territorio, si ha avuto modo di constatare che al Catasto non risulta presente la planimetria del fabbricato relativa al piano 1°, che per come detto più volte è adibita ad ufficio.

Infatti in seguito alle indagini di rito condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cropani, sono venuta a conoscenza che sul fabbricato in oggetto sono presenti le seguenti Concessioni Edilizie:

- C.E. n.8 del 28.02.2000 ;
- C.E. n.24 del 26.03.2003 ;

Tuttavia nella Concessione Edilizia n.8 del 28.02.2000, la planimetria del piano 1° risulta presente, quindi si deduce che all'Agenzia del Territorio non è mai stato redatto un inserimento planimetrico del piano 1°. Tuttavia in fase di sopralluogo si ha avuto modo di constatare che la stessa non è correttamente rappresentata, poichè allo stato attuale sono state apportate delle modifiche sulle divisioni interne degli ambienti. Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria Doc.2 a pag 37, elaborata in fase di sopralluogo.

Di seguito verranno riportate una serie di foto che daranno una visione completa del locale posto a piano 1°, che come già detto, è esclusivamente utilizzato per le attività di ufficio dell'Azienda.

Come visibile nella Fig. 4 si accede al piano 1°, dove sono ubicati gli uffici dell'azienda, mediante una rampa di scale visibile dall'atrio d'ingresso posto al piano terra.

Percorrendo la scala di risalita dal piano terra si arriva al piano 1°; notiamo la presenza di un corridoio, che introduce ed è di comune utilizzo alle diverse stanze.

Il corridoio si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti è con intonaco civile colore ocre, mentre il soffitto è caratterizzato dalla presenza di una controsoffittatura in pannelli antincendio; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres effetto granito lucido.

L'ambiente è illuminato artificialmente da neon posizionati a soffitto ed incassati tra i pannelli del controsoffitto.

Si riporta di seguito una serie di foto del *Piano Primo* del fabbricato:

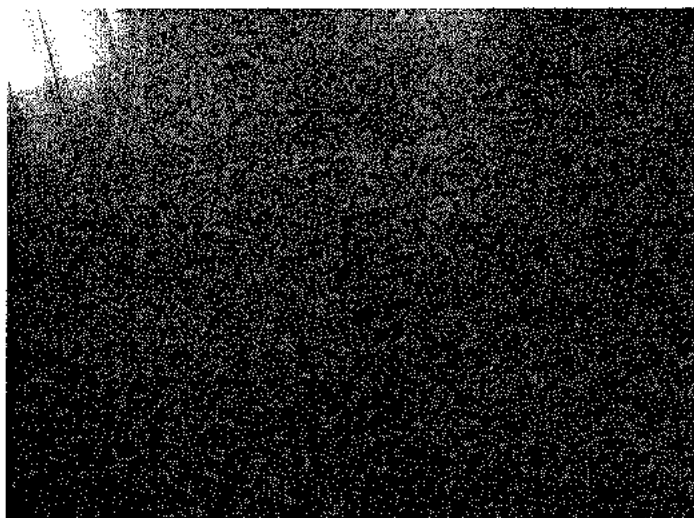


Fig.10 –Vista particolare pavimento piano 1°



Fig.11 –Vista d'assieme "Corridoio" piano 1°



Fig.12 –Vista d'assieme rampa di scale di risalita verso il 1° piano

Il piano 1° è composto da un bagno di servizio, dotato di antibagno, e tre locali uso ufficio; una serie di pareti in alluminio e vetro separano e delimitano lo spazio utile di ogni stanza.

Le stanze si presentano in buono stato, la tinteggiatura delle pareti è con intonaco civile colore ocra, mentre il soffitto è caratterizzato dalla presenza di una controsoffittatura in pannelli; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres effetto granito lucido (cfr Fig.10). Ogni stanza è ovviamente caratterizzata da elementi di arredamento per ufficio. In ogni stanza sono presenti ampie finestre alluminio e superficie trasparente in vetro. Inoltre alle stanze sono presenti dei condizionatori, utilizzati per il riscaldamento/refrigeramento delle stanze.

Alla stanza denominata "Ufficio 3" si accede mediante una porta in legno ad anta cieca (dimensioni h.2,10 e largh. 0,80). La stanza è illuminata artificialmente da un lampadario pensile posto a soffitto e posizionato al centro della stanza.

Di seguito alcune immagini raffiguranti gli uffici sopra descritti.:





Di seguito le foto della camera denominata "Ufficio 3".







Fig.13 -- Interno immobile: Vista d'assieme vano "Ufficio 3"

Subito a destra della risalita della rampa di scale, si accede al vano "Bagno" mediante una porta in legno ad anta cieca (dimensioni h.2,10 e largh. 0,80). La stanza si presenta in buono stato, il soffitto è caratterizzato dalla presenza di una controsoffittatura in pannelli; il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di gres effetto granito lucido così come le stesse pareti fino ad un'altezza utile di circa 1,00m, mentre il rimanente è tinteggiato con intonaco civile colore bianco. Inoltre

E' presente una finestra ad una anta (largh. 0,60m e h 1,10m). Non sono ravvisabili episodi di umidità e/o condensa.

La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posizionata al centro della stanza. È inoltre presente un wc, un bidet ed un box doccia (dimensioni prof. 0,60m e largh. 0,60m), mentre nell'antibagno è posizionato un lavabo, tutti serviti da acqua corrente comunale.

Di seguito alcune immagini raffiguranti il vano sopra descritto:

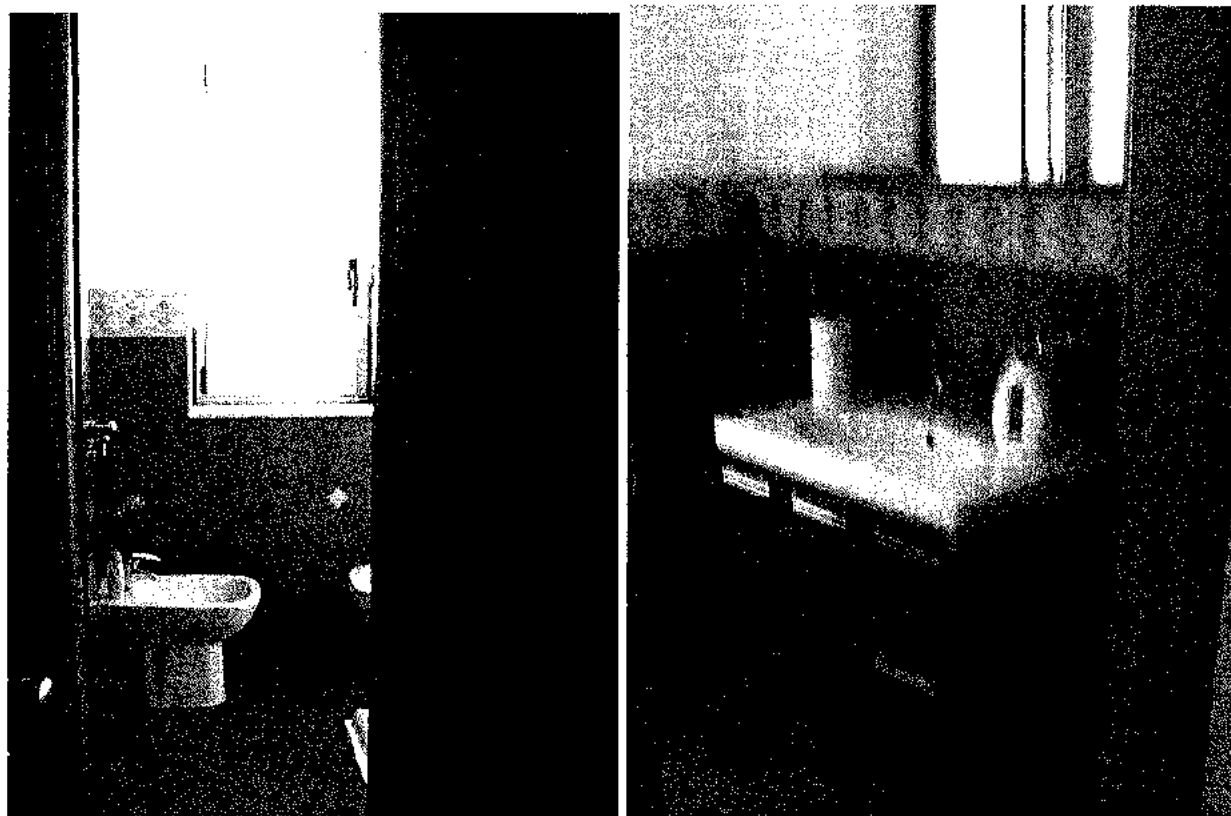


Fig.14 – Interno immobile: Vista d'assieme "Bagno "

Tab. 2 a TABELLA SUPERFICI AEROILLUMINANTI

AMBIENTE	SUPERFICIE INTERNA: S.I. (mq)	SUP. AEROILL. MINIMA RICHIESTA: 1/8 DI S.I. (mq)	SUPERFICIE AEROILLUMINANTE REALE (mq)
Ufficio 1	12,46	1,55	
Ufficio 2	16,76	2,09	
Ufficio 3	30,85	3,85	
Bagno	6,05	0,75	
Corridoio	11,68	1,46	

Tab. 2b - Rilievo metrico Di seguito si riporta il rilievo metrico effettuato per ogni singola unità catastale rilevata:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>	<u>Nr. aperture presenti</u>
Ufficio 1	12,46	Finestra a due ante
Ufficio 2	16,76	Finestra a due ante
Ufficio 3	30,85	Balcone a due ante Finestre a due ante
Bagno	6,05	Finestra ad un anta
Corridoio	11,68	-
TOTALE 77,8 mq		

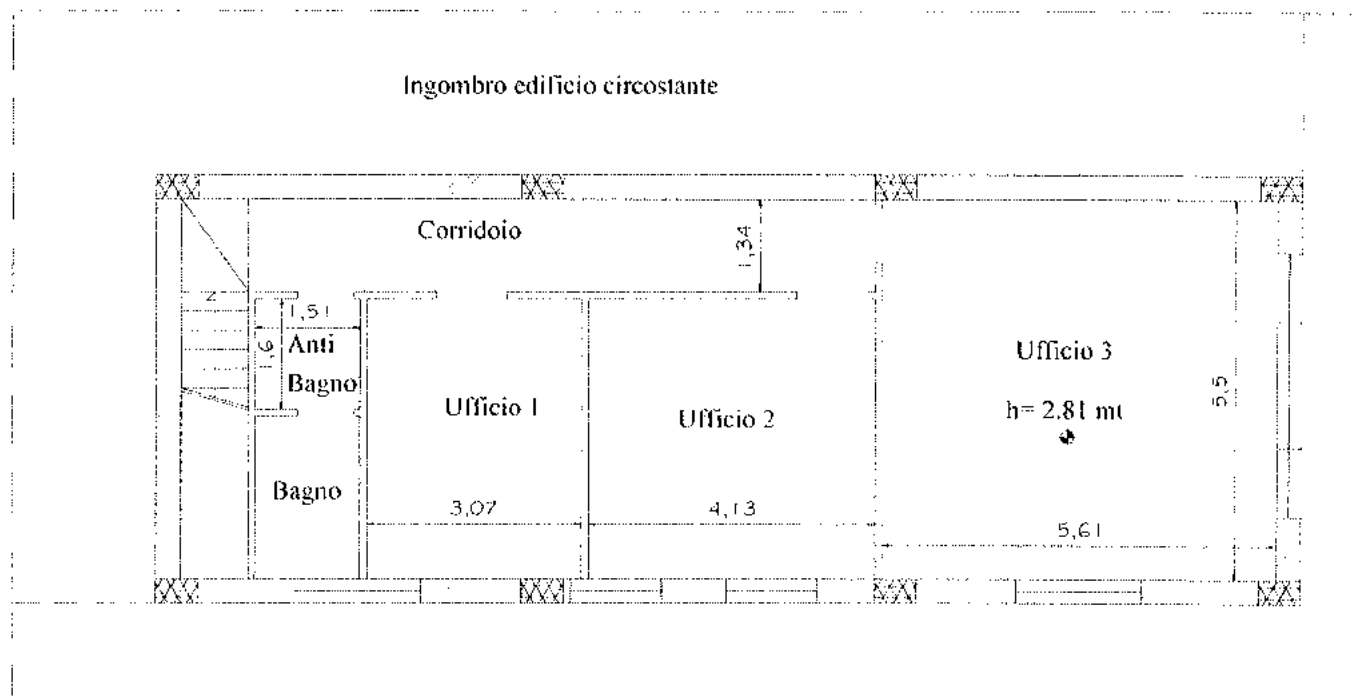
Per un totale di superficie calpestabile pari a 77,8 mq .

L'altezza utile dell'appartamento è pari a 2,81 mt .

DOCUMENTO 2 :

Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo

PIANO PRIMO - Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2



• **Determinazione della superficie commerciale delle unità subalterne**

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;
- c. 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti ;

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

- 25% dei balconi,terrazze e spazi esterni scoperti;
- a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;
- b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

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.

Bisogna ricordare che nel computo della superficie calpestabile non sono state prese in considerazione la superficie di balconi, pertinenze ecc. ,che invece sono state successivamente computate nel calcolo della superficie lorda totale.

Quindi considerando che il fabbricato è un complesso condominiale formato da cinque piani fuori terra connessi da un'unica rampa di scala, avremo:

<u>Piano</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc. (mq)</u>
<i>Rampa di scale ad uso esclusivo del 1° Piano</i>	<i>0,86 (25% di 3,45)</i>

• **Valore delle unità immobiliare subalterna.**

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari subalterne 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 trascurerà 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.

Nella ZONA Periferica del Comune di Cropani Marina, le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, i magazzini presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato. Inoltre sono stati consultati i dati emessi dall'Agenzia del Territorio sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari divise per zona.

Provincia: CATANZARO

Comune: CROPANI

Fascia/zona: Penferica/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	390	540	L	2	2,8	N
Negozi	NORMALE	1050	1250	L	7	8,7	N

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	930	1200	L	5,5	7	N

Fig.15 – Specchietto Quotazioni di Mercato Osservatorio Immobiliare

Da queste indagini, sono stati tratti i seguenti dati :

- uso magazzino : I prezzi richiesti per appartamenti liberi variano da un minimo di 390,00 €/ mq ad un massimo di 540,00 €/ mq, con un prezzo unitario medio di 465,00 €/ mq.
- uso ufficio : I prezzi richiesti per appartamenti liberi variano da un minimo di 930,00 €/ mq ad un massimo di 1.200,00 €/ mq, con un prezzo unitario medio di 1.065,00 €/ mq.

Il valore così determinato può essere indicativamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equipararli ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle unità subalterne.

Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dalle unità immobiliari subalterne:

<i>Caratteristiche intrinseche e posizionali</i>	<i>Foglio di mappa 27 Part. 923 Sub 2 PIANO TERRA</i>	<i>Foglio di mappa 27 Part. 923 Sub 2 PIANO PRIMO</i>
<i>Conservazione</i>	<i>Buona</i>	<i>Buona</i>
<i>Vetustà</i>	<i>Buona</i>	<i>Buona</i>
<i>Adeguatezza tecnologica</i>	<i>Buona</i>	<i>Buona</i>
<i>Livello di piano</i>	<i>Buona</i>	<i>Buona</i>
<i>Luminosità</i>	<i>Buona</i>	<i>Buona</i>
<i>Affaccio</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Mediocre</i>
<i>Comfort</i>	<i>Buona</i>	<i>Buona</i>

Nel nostro caso non appare opportuno considerare un aumento o una diminuzione del valore €/mq, poiché nella stima verrà applicato il massimo valore del valore €/mq.

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi del valore dell'unità immobiliare subalterna:

<u>Identificazione Bene</u> <i>Comune Cropani Foglio di mappa 27 Part. 923 Sub 2 Piano Terra - Uso Magazzino</i>	<u>Area totale lorda</u> <u>(mq)(*)</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Valore (€)</u>
<i>Piano 1° - Uso Ufficio</i>	<u>1.407,68</u>	<u>540,00</u>	<u>760.147,2</u>
	<u>102,35</u>	<u>1.200</u>	<u>122.827,8</u>
Valore finale totale dell'intera proprietà a base d'asta (€)			<u>882.975,0</u>
(*)Superficie comprensiva di <u>muri interni/esterni</u> , ballatoio, pertinenze ecc.)			
N.B. <u>muri interni/esterni</u> 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, nel caso pareti in comune con appartamenti confinanti ;			

↓ **Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2**

❖ **Adeguaamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 132.446,25

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

❖ **Spese tecniche di regolarizzazione catastale:**

Piano Terra: In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria depositata al Catasto e quella elaborata in fase di sopralluogo, ciò è dovuto essenzialmente ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con procedura Docfa.

Tributi per variazione catastale con procedura Docfa:	€ 50,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale:	€ 400,00
Oneri :	<u>€ 450,00</u>

Inoltre è regolarizzabile la presenza della tettoia aperta su tre lati in muratura con mattoni e pietre a faccia vista, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, mediante Segnalazione Certificata Inizio Attività (Art.49 L. 30/07/2010, n.122). Inoltre si procederà ad un aggiornamento catastale con procedura Docfa.

Oneri:	<u>€ 400,00</u>
--------	-----------------

Piano Primo:

In seguito alle indagini di rito condotte presso l'Agenzia del Territorio, non risulta presente la planimetria del piano 1°. Tale difformità catastale è regolarizzabile mediante aggiornamento catastale con procedura Docfa.

Tributi per variazione catastale con procedura Docfa:	€ 50,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale:	€ 400,00
Oneri :	<u>€ 450,00</u>
Oneri totali (Piano Terra - Piano 1°) :	<u>€ 1.300,00</u>

❖ **Prezzo base d'asta del singolo lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico della procedura: € 750.528,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente: € 749.228,75

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi del valore dell' immobile a base d' asta:

	<u>Identificazione Bene</u> <u>Comune Cropani</u>	<u>Area totale lorda</u> <u>(mq)(*)</u>	<u>Valore €</u> <u>finale dell'unità</u> <u>immobiliare subalterna</u>
LOTTO UNICO	Foglio di mappa 27 Part. 923 Sub 2 Piano Terra - Piano 1°	1.510,03	€ 749.228,75
	Valore finale totale dell'intera proprietà a base d'asta (€)		€ 749.228,75

• **Fonti di Informazione**

- ✓ Uffici: N.C.E.U. e Ufficio Tecnico del Comune di Cropani;
- ✓ Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziadelterritorio.it e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;

• **Caratteristiche della zona**

Il Comune di Cropani risulta avere 4.393 abitanti (dati ISTAT all'01/01/2013) con una densità di 98,04 ab./km². Si estende per 44,81 Km² ed il centro storico della città ha un'altezza di 347 m s.l.m. (min 0 - max 704).

L'area del Comune di Cropani ha pericolosità sismica media (2) (vedi tabella sotto riportata), dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti (classificazione sismica indicata nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/03, aggiornata al 16/01/2006 con le comunicazioni delle regioni).

La zona climatica è di tipo C (la terza sulle sei individuate in Italia ai sensi del D.P.R. n. 412 del 26/08/1993, tabella A e s.m.i.).

Il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni è di 1.264 gradi giorno (GG). (vedi tabella sotto riportata)

Pericolosità sismica

2

Zona con pericolosità sismica alta.

Indica la zona più pericolosa, dove possono verificarsi forti terremoti.

L'Italia è suddivisa in zone sismiche con 4 classi di pericolosità:

zona 1 (alta): $PGA \geq 0,25g$

zona 2 (media): $0,15 \leq PGA < 0,25g$

zona 3 (bassa): $0,05 \leq PGA < 0,15g$

zona 4 (molto bassa): $PGA < 0,05g$

dove *PGA* (Peak Ground Acceleration) indica il picco di accelerazione del suolo registrato o atteso durante un terremoto.

Classificazione sismica indicata nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei

Ministri n°3274/03, aggiornata al 16/01/2006 con le comunicazioni delle regioni.

**Zona climatica
C**

Periodo di accensione degli impianti termici: dal 1 novembre al 15 aprile (12 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.

L'Italia è divisa in sei zone climatiche che variano in funzione dei gradi-giorno (GG) associati al territorio comunale:

zona A: comuni con $GG \leq 600$

zona B: $600 < \text{comuni con } GG \leq 900$

zona C: $900 < \text{comuni con } GG \leq 1.400$

zona D: $1.400 < \text{comuni con } GG \leq 2.100$

zona E: $2.100 < \text{comuni con } GG \leq 3.000$

zona F: comuni con $GG > 3.000$

D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993, tabella A e successive modifiche ed integrazioni.

**Gradi giorno
1.264**

Il Grado Giorno (GG) è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per mantenere a 20 °C il clima interno delle abitazioni. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

Il Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 ha suddiviso il territorio italiano nelle seguenti sei zone climatiche che variano in funzione dei gradi-giorno, indipendentemente dall'ubicazione geografica:

<i>Zona climatica</i>	<i>Gradi-giorno</i>	<i>Periodo</i>	<i>Numero di ore</i>
A	comuni con $GG \leq 600$	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	$600 < \text{comuni con } GG \leq 900$	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	$900 < \text{comuni con } GG \leq 1.400$	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	$1.400 < \text{comuni con } GG \leq 2.100$	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	$2.100 < \text{comuni con } GG \leq 3.000$	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	comuni con $GG > 3.000$	tutto l'anno	nessuna limitazione

Cropani marina è una frazione del Comune di Cropani in provincia di Catanzaro.

Località turistica e balneare è il centro delle attività economiche e produttive del Comune di Cropani, con la presenza di una delle zone industriali più attive del territorio.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a contro [REDACTED]

La strada SS106 è molto trafficata a causa della vicinanza a Crotone e a Catanzaro. Confina con i Comuni di Sellia Marina e Botricello è sul marema allo stesso tempo a 20 minuti dai boschi della Sila

La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'art. 4 comma 1 della legge n. 847/64 e s.m.i.:

- vari gestori carburante ;
- attività produttive;
- Uffici ;
- fognatura;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ;
- pubblica illuminazione ;

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Verbale di Sopralluogo (cfr. All. 2);
- ✓ La visura storica per unità immobiliare (cfr. All. 4);
- ✓ planimetria unità immobiliare (cfr. All. 4);

Quesito richiesto: 3

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi dal titolo in base al quale è occupato, con particolari riferimenti all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

L'intero immobile è di proprietà superficiaria in quota 1000/1000, quale Titolare del diritto di superficie, della [REDACTED] mentre il Comune di Cropani ha proprietà per l'area, così come si evidenzia nella visura catastale per immobile, come risulta da visura catastale allegata (cfr. All. 4). Infatti alla data di avvenuto sopralluogo il fabbricato è occupato dalla società [REDACTED] che come detto più volte utilizza il piano terra come locale produttivo ed il piano primo ad uso ufficio.

❖ Storia Ipotecaria

La Storia Ipotecaria, relativa all'immobile oggetto di stima, è come di seguito descritta:

- In virtù di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Seg [REDACTED]

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a contro [REDACTED]

[REDACTED] Cropani del 3.1.2000 repertorio n.1, trascritto a Catanzaro il 25.05.2000 ai nn. rp 9418 rg.11665, l'immobile fg.27 part.449 originaria dell'attuale ente urbano p.lla 923) da Comune di Cropani passa a [REDACTED] sede di Botrocello per la quota 1/1 del diritto di superficie.

In virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Segr. Comunale Margaira Antonio sede Cropani del 2.6.1998 repertorio n.2, trascritto a Catanzaro il 17.05.1999 ai nn. rp 7079 rg.9377, l'immobile fg.27 part.449 da [REDACTED]

[REDACTED] passa a Comune di Cropani per la quota 1/1 di piena proprietà.

- In virtù di certificato di denunciata successione presentato all'Ufficio del Registro di Catanzaro in data 26.10.1994 al n.53 Vol.435 trascritto a Catanzaro il 6.3.1995 ai nn. rp 3635 rg 4220 l'immobile NCT fg 27 part. 82 (originaria della part. 449) [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/6 di piena proprietà, avendo il coniuge [REDACTED] rinunciato all'eredità con verbale della pretura di Catanzaro reg.to il 3.8.1994 al n.2998.

- In virtù del certificato di denunciata successione legittima presentato all'Ufficio del Registro di Catanzaro al n.88 Vol.244 trascritto a Catanzaro il 12.08.1964 82 ai nn. rp 11571 rg 12339 l'immobile NCT fg 27 p.lla 82 (originaria della part. 449) da [REDACTED] passa al coniu [REDACTED]

[REDACTED] per la quota complessiva pari ad 1/8 di piena proprietà.

- In virtù del certificato di denunciata successione legittima presentato all'Ufficio del Registro di Catanzaro al n.66 Vol.244 trascritto a Catanzaro il 26.09.1964 ai nn. rp 3009 rg 3185 l'immobile NCT fg 27 p.lla 82 (originaria della part. 44 [REDACTED]

[REDACTED] la quota complessiva pari ad 1/1 di piena proprietà, come da testamento olografo del 20.4.1962 pubblicato dal notaio TETI con verbale del 17.10.1963, ma senza specifiche di assegnazioni.

- N.B. Dalle visure ipotecarie si rileva che la Sig.ra [REDACTED] Luigina è deceduta il 26.05.2004 ma nella relativa trascrizione di Successione non si rileva l'immobile, mentre contr [REDACTED] si rilevano formalità relative all'immobile; è probabile che detto immobile on ricadeva nell'attribuzione di quote testamentarie a loro favore.

Al momento del sopralluogo era presente il Si [REDACTED]

Per quanto concerne i contratti registrati in precedenza alla data di pignoramento qui di seguito viene riportato un elenco di quanto grava sull'immobile.

Da quest'ultimo documento si evince, nell'ordine cronologico, che:

1. Atto Giudiziario del 12/01/2005, repertorio n.1440/2005, a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. (C.F.06978161005) con sede in Roma e contro [REDACTED] con sede in Botricello, derivante da decreto ingiuntivo per un capitale di 69.858,17 € e per un totale di 100.000,00€;
2. Atto Amministrativo del 31/10/2008, repertorio n.2870/30, a favore di EQUITALIA ETR S.p.a. con sede in Cosenza e con domicilio ipotecario eletto in Via A.Lombardi-Area Metroquadro (C.F. 12158250154) e contro [REDACTED] con sede in Cropani, per l'ipoteca legale derivante da Norma art. 77 D.p.r. 29/09/1973 num. 602 per un capitale di 15.118,25 € e per un totale di 30.236,50€;
3. Atto Amministrativo del 26/02/2010, repertorio n.1407/30, a favore di EQUITALIA ETR S.p.a. con sede in Cosenza e con domicilio ipotecario eletto in Via A.Lombardi-Area Metroquadro (C.F. 12158250154) e contro [REDACTED] con sede in Cropani, per l'ipoteca legale derivante da Norma art. 77 D.p.r. 29/09/1973 num. 602 per un capitale di 213.681,69 € e per un totale di 427.363,38€;
4. Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, in data 14/11/2012 repertorio n.1801, a favore di UNICREDIT CMB S.p.a. con sede in Verona (C.F. 00594040586), e contro [REDACTED] con sede in Cropani;
5. Trascrizione del 11/02/2013 a favore di EQUITALIA SUD S.p.a. Direzione Regionale Calabria repertorio n. 4920/30 ;
6. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento esattoriale; Annotazione n.1288 del 22/03/2013 (Cancellazione);

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia di territorio, per le unità immobiliari subalterne (cfr. All. 5);
- ✓ Certificato Notarile ;

Quesito richiesto: 4

L'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sull'altitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

- ✓ Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
 - Convenzione matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: NESSUNA
 - Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
 - Altre limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso abitazione): NESSUNA

Quesito richiesto 5:

L'esistenza di formalità vincoli e oneri, a carico della procedura, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli e oneri, sono allegate le trascrizioni emesse dall'agenzia del territorio, qui di seguito riportate:

1. Trascrizione del 11/02/2013 con registro particolare n. 1630 e registro generale n.2200 a favore di EQUITALIA SUD S.p.a. Direzione Regionale Calabria repertorio n. 4920/30 ;
2. Trascrizione del 21/12/2012 con registro particolare n. 13772 e registro generale n.17385 a favore di EQUITALIA SUD S.p.a. Direzione Regionale Calabria repertorio n. 4920/30, a favore di UNICREDIT CMB S.p.a. con sede in Verona (C.F. 00594040586), e contro [REDACTED] sede in Cropani;
3. Iscrizione del 05/03/2010 con registro particolare n. 533 e registro generale n.3537 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a. con sede in Cosenza e con domicilio ipotecario eletto in Via A.Lombardi-Area Metroquadro (C.F. 12158250154) e con [REDACTED] sede in Cropani;
4. Iscrizione del 10/11/2008 con registro particolare n. 2818 e registro generale n.18256 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a. con sede in Cosenza e con domicilio ipotecario eletto in Via A.Lombardi-Area Metroquadro (C.F. 12158250154) e contro [REDACTED] sede in Cropani;

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a contro [REDACTED]

5. Iscrizione del 21/05/2007 con registro particolare n. 2122 e registro generale n.9382 a favore di BANCA DI ROMA S.p.a. (C.F.06978161005) con sede in Roma e contro [REDACTED] con sede in Botricello

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia di territorio, per unità immobiliare subalterna (cfr. All. 5);

Quesito richiesto: 6

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

In seguito alle indagini di rito condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani sono venute a conoscenza del fatto che il fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cropani, al foglio 27 particella 923, è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi, entrambi rilasciati dal Sindaco del Comune di Cropani:

- ✓ Concessione edilizia n.8 del 28/02/2000 ;
- ✓ Concessione edilizia n.24 del 26/03/2003 ;

Nella Concessione edilizia n.8 del 28/02/2000 è stata rilasciata in seguito all'Istanza di Concessione con prot. n.7146 presentata in data 22.11.1999, dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] qualità della [REDACTED] il progetto è stato redatto dal Geom. Giuseppe Laporta per la costruzione di un capannone industriale nel comparto piano Insediamenti produttivi del Comune di Cropani lotto n.12 regolarmente assegnato dall'Ente alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] Inoltre in data 03.01.2000 al repertorio n.1/2000 è stata stipulata una convenzione tra il Comune di Cropani e la ditta [REDACTED]

Nella Concessione edilizia n.24 del 26/03/2003, si richiede il rinnovo della precedente C.E. al fine di realizzare il completamento dei lavori per la realizzazione del Capannone industriale.

E' stata estratta copia dei documenti relativi alle suddette C.E., i quali sono stati allegati alla presente relazione in All. 6.

❖ *Difficoltà tra le Planimetrie - Piano Terra*

• *Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2*

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difficoltà tra la planimetria depositata al Catasto e quella elaborata in fase di sopralluogo, ciò è dovuto essenzialmente ad una

diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre è stata riscontrata la presenza di una tettoia in muratura, aperta su tre lati, in corrispondenza dell'ingresso pedonale.

Di seguito si riportano graficamente le planimetrie. Queste difformità sono sanabili; le procedure, gli oneri e le spese sono state menzionate e conteggiate a pag. 44.

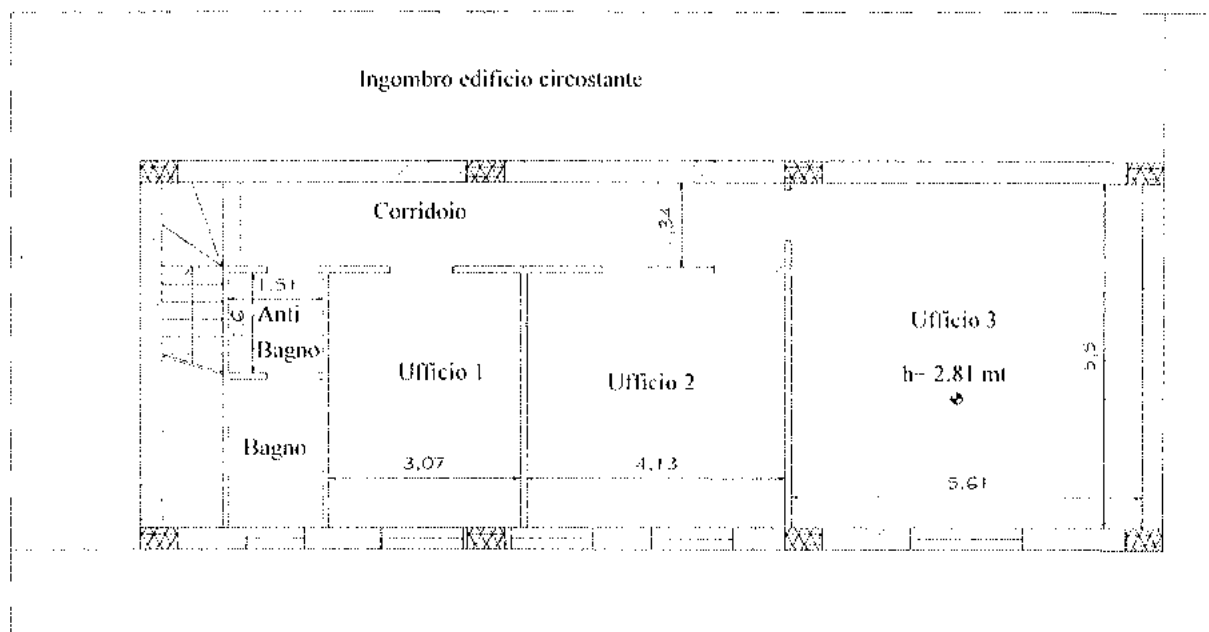
❖ *Difformità tra le Planimetrie - Piano Primo*

• *Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2*

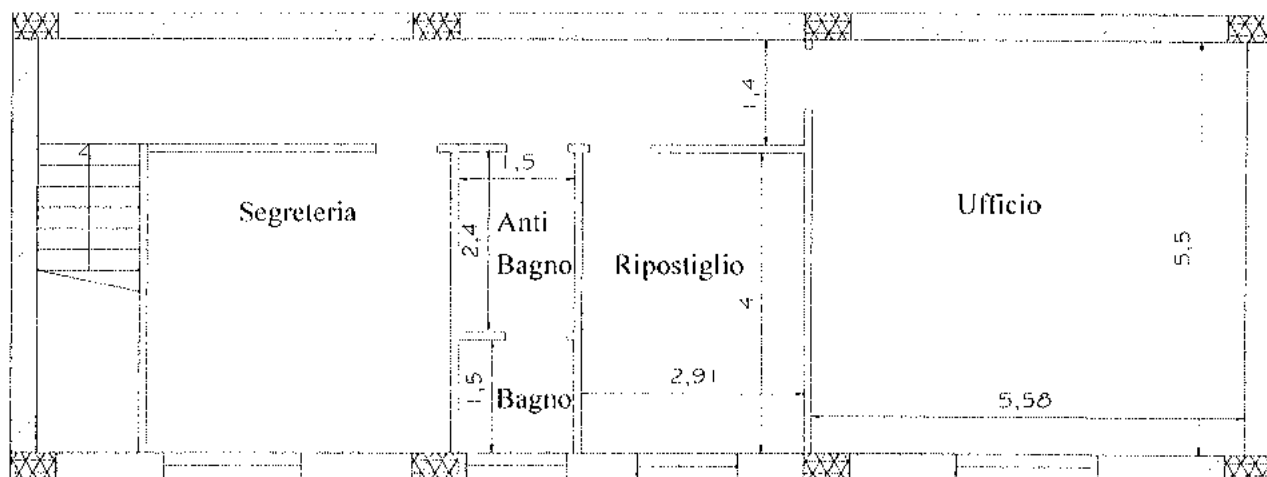
Si ha avuto modo di constatare che al Catasto non risulta presente la planimetria relativa al piano 1° del fabbricato, che per come detto più volte è adibita ad ufficio.

Tuttavia nella Concessione Edilizia n.8 del 28.02.2000, la planimetria del piano 1° risulta presente, quindi si deduce che all'Agenzia del Territorio non è mai stato redatto un inserimento planimetrico del piano 1°. Tuttavia in fase di sopralluogo si ha avuto modo di constatare che la stessa non è correttamente rappresentata, poichè allo stato attuale sono state apportate delle modifiche sulle divisioni interne degli ambienti. Per una corretta rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria Doc.2 a pag 37, elaborata in fase di sopralluogo. Questa difformità è sanabile; le procedure, gli oneri e le spese sono state menzionate e conteggiate a pag. 44.

DOCUMENTO : PIANO PRIMO Planimetria metrica elaborata in fase di sopralluogo



DOCUMENTO : PIANO PRIMO Planimetria "Concessione Edilizia n.8 del 28.02. 2000"



ORIENTAMENTO

Certificato di Destinazione Urbanistica

Dal certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. 6) allegato agli atti, si evince che il fabbricato in cui trova alloggio l'unità immobiliare oggetto di stima in questa sede, e censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Cropani al foglio 27 Particella 923, ha la seguente destinazione urbanistica :

- piano per insediamento produttivo – Zona PIP – Lotto edificatorio sup. interessata 100% ;
- gli interventi possono essere realizzati secondo le prescrizioni e gli indici riportati nelle norme tecniche di attuazione del piano attuativo vigente ;
- Inoltre nel certificato si specifica che la particella n.923 del foglio di mappa n.27 è un capannone industriale realizzato nel lotto n.12 del PIP ;

L'area interessata è regolata dall'art.18 delle N.T.A. del P.R.G. e le norme di prescrizione della sottozona prevedono:

<u>Prescrizioni</u>	<u>Unità misura</u>	<u>Valore</u>
Indice territoriale	mc/mq	0,40
Distanza dai confini	m	6,00
Distanza tra fabbricati	m	12,00

<i>Altezza massima consentita</i>	<i>m</i>	<i>7,50</i>
<i>Numero di piani</i>	<i>n</i>	<i>2</i>
<i>Indice piantumazione</i>	<i>mc</i>	<i>1/150</i>

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. All. 6);
- ✓ Concessione edilizia n.8 del 28/02/2000" (cfr. All. 6);
- ✓ Concessione edilizia n.24 del 26/03/2003" (cfr. All. 6);

Quesito richiesto: 7

La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

✦ Foglio n. 27 - Particella n. 923 - Sub 2

Da come si può evincere dall'elaborato peritale, l'immobile è composto da un piano terra ed un piano primo trattasi di un locale magazzino, caratterizzato dalla presenza dei seguente impianti:

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella già comunale esistente e predisposta;
- la 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 comunale;
- 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 non è stato possibile individuare la presenza e la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita);
- l'impianto termico: il piano primo dello stabile è caratterizzato dalla presenza di un condizionatore per ogni stanza, il quale viene utilizzato per il riscaldamento/refrigeramento degli ambienti ;

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a contro [REDACTED]

Per quanto riguarda la situazione energetica per l'immobile non è stata prodotta nessuna certificazione.

Quesito richiesto: 8

Il titolo di proprietà del bene in capo al detentore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

La proprietà dell'immobile è di proprietà superficaria in quota 1000/1000 quale Titolare del diritto di superficie della [REDACTED] mentre il Comune di Cropani ha proprietà per l'area, così come si evidenzia nella visura catastale per immobile (cfr. All. 4), dove si evince che il bene è così identificato :

Catasto Fabbricati:

- ✓ *Comune di Cropani – Foglio n. 27 – Particella n. 923 - Sub 2- Categoria D/7, Rendita € 7.296,00 – Piano Terra-1° (Aiello s.r.l proprietà superficaria in quota 1000/1000 Titolare del diritto di superficie ;Comune di Cropani proprietà per l'area).*

Per questo punto è stata predisposta la seguente documentazione:

- ✓ Visura Catastale storica per unità immobiliari subalterne (cfr. All. 4);

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

Distinti saluti

Pentone lì 02/01/2014

Il C.T.U

(Arch. J. Michela CAPICOTTO)

Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Raccomandata A/R, convocazione parti Sopralluogo;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale -;

Allegato 3:

- ✓ Porzione di mappa catastale ;

Allegato 4:

- ✓ Elaborato planimetrico immobile rilasciato dall'agenzia del territorio, per unità immobiliare subalterna;
- ✓ La visura storica per unità immobiliare subalterna;

Allegato 5:

- ✓ L'ispezione ipotecaria, rilasciata dall'agenzia del territorio, per unità immobiliare subalterna;;

Allegato 6:

- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica ;
- ✓ Concessione edilizia n.8 del 28/02/2000 ;
- ✓ Concessione edilizia n.24 del 26/03/2003 ;