

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare

promossa da:

■■■■ s.p.a. c/o ■■■■ ■■■■ ■■■■

Giudice Esecuzione

C.T.U. incaricato Ing.re Agatino SPOTO



CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Il sottoscritto Ing.re Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 068/B, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° _____ promossa da _____ s.p.a. contro _____ dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del _____ emessa dal G.E. dott.ssa Damiani Song _____, di comune accordo con il custode giudiziario _____, in data **15.07.2020** è stato eseguito apposito sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento ed alla presenza del Sig. _____ - rappresentante legale della società debitrice "_____ " - il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate alle ore 12,15 si sono concluse, alle ore 12,35 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - **(All. 1)**

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha depositato visure storiche catastali, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati riferiti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento .

I dati catastali indicati nelle suddette certificazioni sono rispondenti con quelli indicati nel pignoramento -

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*

Oggetto del pignoramento sono due immobili ad uso commerciale entrambi al piano terra dello stesso stabile sito nel Comune di Catanzaro in via Tommaso Campanella distinti con i n.ri civici 90 e 94

Il primo immobile è un locale dove ha sede la società debitrice [REDACTED], ed è composto da un ampio ambiente a forma rettangolare con lati che misurano mt 8,60 x 4.30 per complessivi mq 37,00 circa, utilizzato per la relazione con il pubblico; un vano di dimensioni mt 4.80 x 3.15 con annesso servizio igienico, utilizzato ad uso ufficio.

L'altezza del locale, dal piano pavimento alla controsoffittatura, è di mt 2.65

Confina su tre lati con via Tommaso Campanella e da un lato con sub 38 di propr.

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Catanzaro fog 27 p.lla 223 sub 37 Cat C1 cl. 2 consistenza mq 50 Rendita € 1.069,07 in testa alla [REDACTED] di

Il secondo immobile è un locale ad uso commerciale, concesso in locazione al Sig. _____, E' un solo ambiente unico di dimensioni mt 4.60 x 2.80 per complessivi mq. 12.90 circa ed altezza netta interna pari a mt. 2.80 oltre ad un piccolo bagno di dimensioni pari a mt 2.65x 1.05

Confina con via Tommaso Campanella; con sub 38 di propr. _____, con sub 34 di propr. _____, salvo altri -

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Catanzaro fog 27 p.lla 223 sub 35 Cat C1 cl. 3 consistenza mq 14 Rendita € 349,213 in testa alla _____tta _____ di

Si allega, per ogni unità immobiliare, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa (*All. 2*)

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

Il debitore, _____, risulta essere proprietario esclusivo dei beni oggetto dell'esecuzione e precisamente:

- il **sub 37** con atto pubblico di compravendita rogato da notaio Crispino Roberta di Catanzaro in data 10.12.2009 n 3808 di Rep;
- il **sub 35** con atto pubblico di compravendita rogato da notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro in data 06.12.2006 n 133486 di Rep

Su entrambi gli immobili, non risultano 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;

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto dell'esecuzione risultavano:

- **sub 37**, nella piena disponibilità della ditta debitrice, per lo svolgimento della propria attività ;
- **sub 35**, concesso in locazione al _____ con contratto antecedente il pignoramento, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 23.02.2017 al n. 738 serie 3T - **(All 3)**

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);

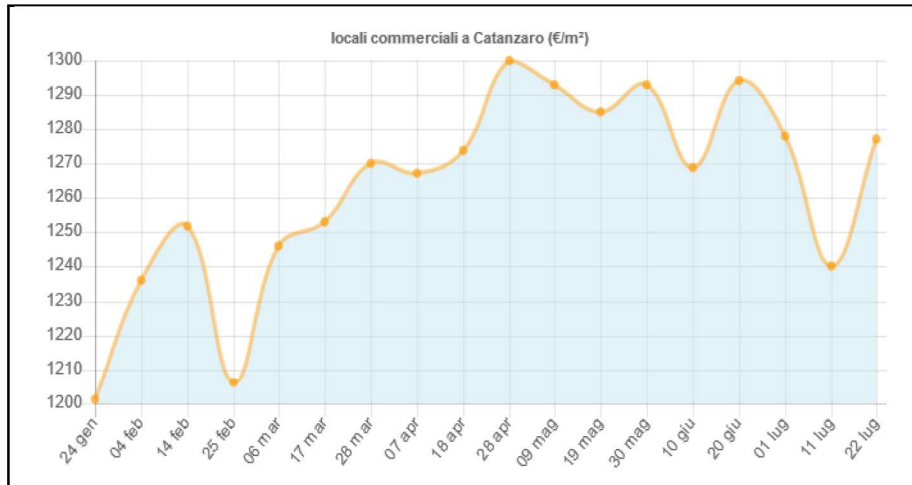
Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Nel territorio di Catanzaro, su un totale di oltre 5.000 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a locali commerciali sono circa 400.

Prezzo medio **locali commerciali** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Catanzaro presenti su Casa, aggiornato a martedì 30 giugno 2020 è pari a **1.250 €/m²**; prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **9,4 €/m² mese**.

I prezzi nelle compravendite di locali commerciali a Catanzaro sono in aumento negli ultimi 6 mesi (+3,50%). Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece in leggera diminuzione.

Quotazione media al metro quadro locali commerciali a Catanzaro negli ultimi sei mesi

Per quanto riguarda le quotazioni ufficiali dell' **OMI**, tra tutte le 29 zone della città , i prezzi per un locale commerciale in vendita sono compresi tra **450 €/m²** (zona OMI - D13 SOVERITO - VISCONTE - CUTICCHIETTO) e **1.900 €/m²** (zona OMI B4 VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA).

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene gli immobili commerciali sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

Il segmento di mercato che interessa il bene oggetto di stima è quello relativo ad **“edifici commerciali”** che, come è noto, non è caratterizzato da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trova e tante volte anche in relazione ai prezzi cui l'immobile viene posto in vendita

Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, sono state redatte due stime: *sintetica* e *analitica*.

La prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

La seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dei lotti in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidate poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelle in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare (*All 4*)

Borsino Immobiliare

The screenshot displays the 'Quotazioni Immobiliari della zona' section of the Borsino Immobiliare website. It features a grid of categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below these, there are tabs for 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. The 'Uffici' section is expanded, showing 'Quotazioni di uffici e studi privati' with a table of values: Valore minimo (Euro 1.020,00), Valore medio (Euro 1.213,00), and Valore massimo (Euro 1.406,00). A green button 'Valuta questo immobile' is present. The 'Negozzi' section is also expanded, showing 'Quotazioni unità immobiliari ad commerciale' with a table of values: Valore minimo (Euro 1.109,00), Valore medio (Euro 1.327,00), and Valore massimo (Euro 1.545,00). A red circle highlights the 'Valore medio' of 1.327,00 Euro in the 'Negozzi' section.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 1.020,00	Euro 1.213,00	Euro 1.406,00	Valuta questo immobile
Euro 1.109,00	Euro 1.327,00	Euro 1.545,00	Valuta questo immobile

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: CATANZARO							
Comune: CATANZARO							
Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT'ANTONIO							
Codice di zona: C3							
Microzona catastale n.: 4							
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	570	670	L	2,9	3,4	N
Negozi	NORMALE	1350	1650	L	7,7	8,9	N

Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, **riferiti entrambi nell'ambito dello stesso quartiere**, ottenendo i seguenti risultati:

per compravendite valutazioni comprese tra **1.000,00 e 1.500,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **400 e 650 € mensili**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro **ubicazione** all'interno del quartiere medesimo, **dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, della consistenza e dello stato di manutenzione dell'immobile-**

LOTTO A – fog 27 p.lla 223 sub 37**Determinazione superficie di stima**

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
<i>Terra</i>	<i>Loc Comm.le</i>	<i>37,00</i>	<i>1.00</i>	<i>37,00</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Loc Comm.le</i>	<i>15,00</i>	<i>1.00</i>	<i>15,00</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Bagno</i>	<i>4,30</i>	<i>1.00</i>	<i>4,30</i>	<i>buone</i>
Totale Superficie di stima				mq 56,30	

Ved planimetria quotata (*All. 5*)

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **buono**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.):* buona qualità dei materiali ed **ottimo lo stato di conservazione**
- *impianti presenti:* **elettrico; igienico-sanitario; impianto climatizzazione caldo/freddo**
- *consistenza:* **pezzatura locale media**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **nessuno**

considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (commerciale), sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

per compravendite **€/mq. 1.300,00**

per locazioni **€/mq. 400,00**

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie comm.le immobile* *mq 56,30*

1° Valore di stima

$$\text{mq } 56,30 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 73.190,00$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 4.800 pari a n. 12 rate mensili di € 400,00, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per

- | | | |
|---|-----|----------|
| a) manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso
ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc.. | 5% | € 240,00 |
| b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e
riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria | 5% | € 240,00 |
| c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci
anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga
sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 2.400,00 corrispondente a €
240,00 annue | 5% | € 240,00 |
| c) spese di gestione | 2% | € 96,00 |
| d) imposizioni fiscali medie | 20% | € 960,00 |

Reddito netto annuo (da capitalizzare) **€ 3.024,00**

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.03 a 0.04 per attività commerciali o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3,5%, per cui si avrà:

reddito netto € 3.024,00 : 0.035 € 86.400,00

a detrarre:
per vetustà 15% € 12.960,00

2° Valore di stima € 73.440,00

VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà un valore di mercato pari ad € 73.315,00 ed in **c.t. 73.300,00**

- detrazione 10% per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile € 7.330,00

LOTTO A - VALORE A BASE D'ASTA € 65.970,00

LOTTO B – fog 27 p.lla 223 sub 35**Determinazione superficie di stima**

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
<i>Terra</i>	<i>Loc Comm.le</i>	<i>12,40</i>	<i>1.00</i>	<i>12,40</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Bagno</i>	<i>2.45</i>	<i>1.00</i>	<i>2,45</i>	<i>buone</i>
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 14,85</i>	

Ved planimetria quotata (*All. 6*)

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **buono**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.)*: **buono lo stato di conservazione**
- *impianti presenti*: **elettrico; igienico-sanitario;**
- *consistenza*: **pezzatura locale piccola**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc)* : **nessuno**

considerato inoltre che le dimensioni ridotte dell'immobile rendono lo stesso più facilmente commerciabile e volto ad una più ampia rete di potenziali acquirenti, sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

<i>per compravendite</i>	€/mq. 2.000,00
<i>per locazioni</i>	€/mq. 200,00 (*)

(*) *Le dimensioni eccessivamente ridotte dell'immobile, non garantiscono all'interno di esso, lo svolgimento di qualsiasi tipologia di attività commerciale, inoltre il canone mensile indicato nel contratto di locazione in _____ è a parere del sottoscritto eccessivamente elevato e totalmente contraddittorio con il mercato immobiliare locale*

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie comm.le immobile* *mq 14.85*

1° Valore di stima

$$\text{mq } 14.85 \times \text{€}/\text{mq } 2.000,00 = \text{€ } 29.700,00$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 2.400,00 pari a n. 12 rate mensili di € 200,00, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per

- | | | | |
|----|---|-----|----------|
| e) | manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso
ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc.. | 5% | € 120,00 |
| f) | b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e
riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria | 5% | € 120,00 |
| | c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci
anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga
sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 1.200,00 corrispondente a €
120,00 annue | 5% | € 120,00 |
| g) | spese di gestione | 2% | € 48,00 |
| h) | imposizioni fiscali medie | 20% | € 480,00 |

Reddito netto annuo (da capitalizzare) **€ 1.512,00**

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.03 a 0.04 per attività commerciali o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3,5%, per cui si avrà:

reddito netto € 1.512,00 : 0.035 € 43.200,00

a detrarre:

per vetustà 15% € 6.480,00

2° Valore di stima € 36.720,00

VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà un valore di mercato pari ad € 33.210,00 ed in **c.t. 33.000,00**

- detrazione 10% per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile € 3.300,00

LOTTO B - VALORE A BASE D'ASTA € 29.700,00

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

Atteso che il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione è composto da due unità immobiliari separate, aventi entrambi autonomia funzionale e reddituale; considerato che la vendita separata di ciascuno immobile, comporta certamente tempi più rapidi nella vendita ed una maggiore vantaggiosità per la procedura sotto il profilo economico, sono stati formati due lotti:

- **Lotto A** locale ad uso commerciale sito in via T. Campanella n° 90, piano terra censito in Catasto al fog 27 p.lla 223 sub 37 (ved planimetria catastale All 7)
- **Lotto B** locale ad uso commerciale sito in via T. Campanella n° 94, piano terra censito in Catasto al fog 27 p.lla 223 sub 35 (ved planimetria catastale All 8)

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

La società debitrice "██████████" risulta essere proprietaria esclusiva degli immobili pignorati, per la quota di 1000/1000 (con i titoli di proprietà indicati al quesito 2) pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione -

Quesito 7 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come risulta dall'ultimo bilancio consuntivo anno 2018/2019 approvato a maggioranza nell'assemblea del 27.09.2019 (All 7) la situazione contabile degli immobili è la seguente:

- **LOTTO A** - sub 37, risulta con un credito pari ad € 11,49;
- **LOTTO B** - Sub 35, risulta con un debito di € 23,30 –

Dallo stesso documento si rileva che le spese di gestione annue sono le seguenti:

- **LOTTO A** - sub 37 € 100,00 circa;
- **LOTTO B** - Sub 35 € 65,00 circa

Quesito 8 *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi

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*

Il fabbricato, cui sono ubicati entrambi i locali oggetto dell'esecuzione, sono stati realizzati con licenza edilizia del 19.07.1967 n. 2008 e successiva Concessione Edilizia n. 4688 del 02.10.1981 rilasciate dal Comune di Catanzaro –

Non risulta emesso certificato di agibilità -

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;*

Nel corso del sopralluogo, non sono state rilevate opere abusive

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

Si allegano n. 2 A.P.E. acquisiti dalla Regione Calabria entrambi in data 05.08.2020

- prot 258176 sub 37 - **All 9 (LOTTO A)**
- prot 258171 l sub 35 - **All 10 (LOTTO B)**

Il C.T.U.

Ing.re Agatino Spoto