
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 72/2020 R.G.E.

Promossa dalla
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Contro



Giudice: Dott. Luca Mercuri

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

A detailed architectural drawing of a building's floor plan, overlaid with various drafting tools including a compass, a pencil, and a metal straightedge.

INDICE

I. Premessa	1
1)Quesito richiesto: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....	4
Documentazione fotografica.....	6
Dettagliata Descrizione Immobile.....	15
✓ Foglio 6 particella 300 subalterno 3 DOCUMENTO 1: Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio.....	18
DOCUMENTO 2 : Planimetria elaborata in fase di sopralluogo.....	19
DOCUMENTO 3: Planimetria Concessione Edilizia in Sanatoria n. 324 del 23/11/2000.....	20
2)Quesito richiesto: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	21
3)Quesito richiesto: 3 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;.....	21
4)Quesito richiesto: 4 il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);.....	22
5)Quesito richiesto: 5 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....	27
6)Quesito richiesto: 6 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;.....	27

7) Quesito richiesto: 7

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....*28

8) Quesito richiesto: 8

*la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....*28

9) Quesito richiesto 9:

*la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.....*28

10) Quesito richiesto 10:

*in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....*32

11) Quesito richiesto 11:

*la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....*33

Indice allegati35

Relazione CTU - Procedimento esecutivo immobiliare n°72/2020

Causa promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri, con ordinanza del 13/05/2021 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. 72/20 R.G.E., promossa dalla **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro** [REDACTED] [REDACTED], al fine di valutare un immobile ubicato nel Comune di Botricello e censito al N.C.E.U al foglio 6 particella 300 subalterno 3, Via Tagliamento snc.

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico in data 13/05/2021, e successivamente ho proceduto alle indagini ed ai rilievi 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;
4. Ufficio Notaio Gualtieri Paola;

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

1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Di comune accordo con il professionista delegato, nella persona del Dott. Aceto Andrea, e avendo riscontrato la disponibilità del debitore esecutato, è stata concordata la data di sopralluogo presso il compendio pignorato ubicato nel Comune di Botricello e censito al N.C.E.U al foglio 6 particella 300 subalterno 3, In Via Tagliamento snc..

Ebbene in data 21/07/2021, hanno avuto luogo le operazioni peritali, alla presenza della debitrice eseguita Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e del marito [REDACTED] [REDACTED], i quali hanno consentito una pacifica ricognizione dei luoghi.

Nella lettera di incarico il G.E., chiede all'esito del sopralluogo, di depositare in Cancelleria una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, in ordine ai seguenti quesiti :

Nella lettera di incarico il G.E., chiede all'esito del sopralluogo, di depositare in Cancelleria una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, in ordine ai seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;**
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

In seguito al primo accesso avvenuto in data 21 Luglio 2021, il sottoscritto CTU ha provveduto a depositare relazione di primo accesso in ordine ai quesiti richiesti in data 06 Agosto c.a.

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .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).

Risposta ai quesiti

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 eventuale 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 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;

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;

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

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

Di seguito si riporta la classificazione del bene beni così come riportato nella visura catastale:

Catasto Fabbricati :

- ✓ Comune Botricello – **foglio 6 particella 300 subalterno 3** Categoria A/2, cl 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 255,65 – Piano 2 °(comproprietà quota 1/2 ciascuno [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]);

I coniugi Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sono proprietari dell'immobile rispettivamente ciascuno in quota ½, e come da loro dichiarato nel verbale di primo accesso attualmente abitano l'immobile insieme ai loro tre figli, chiedendo di potervi rimanere fino alla conclusione della vicenda giudiziaria.

L'immobile è ubicato al terzo piano fuori terra di una palazzina, con sequenza di rampe di scale scoperte ed esterne alla palazzina che garantiscono il collegamento verticale tra i piani.

L'immobile ubicato nel centro abitato litoraneo, nelle immediate vicinanze della E90 Strata Statale 106 Jonica confina ad ovest con Via Tagliamento, mentre ovest, est e sud in aderenza con altre abitazioni.

Al cespite pignorato si accede dal fronte strada, Via Tagliamento, mediante una sequenza di rampe di scale esterne e scoperte, intervallate, alla quota di ogni piano, da un ballatoio anch'esso esterno e scoperto.

All'immobile si accede mediante una porta in legno, preceduta da infisso esterno in alluminio e vetro, è composto da un vano ingresso soggiorno, una cucina, un bagno, tre camere da letto ed un ripostiglio.

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 25/10/2019, l'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni di stato e di conservazione. Le condizioni igieniche e di manutenzione dell'immobile denotano come lo stesso sia abitato a carattere continuo dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] e famiglia, essendo attualmente completamente ammobiliato, e attive le utenze luce, acqua ecc.

Si allegano di seguito alcune foto che meglio rappresentano lo stato dei luoghi alla data di sopralluogo di primo accesso.

Di seguito si riportano alcune immagini raffiguranti l'esterno dell'immobile.

Fronte principale Via Tagliamento



*Fig. 3 –Vista esterna fabbricato **Fronte principale Via Dante Alighieri***

**Portone Ingresso
Abitazione**



Fig. 4 – Vista corpo esterno Rampa scale di collegamento piani palazzina

Foto INTERNO Compendio Pignorato

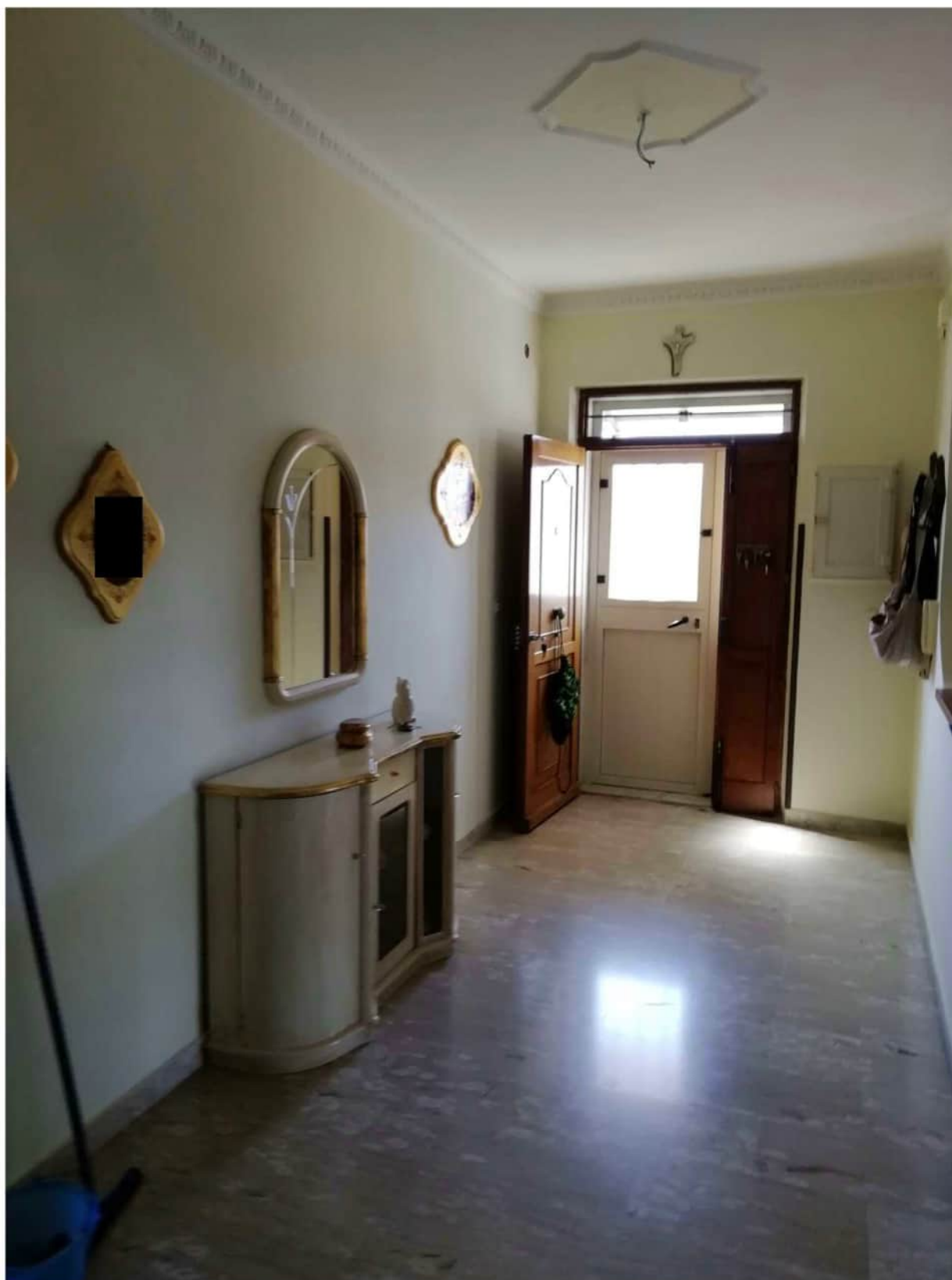


Fig. 5 – Vista Vano Ingresso

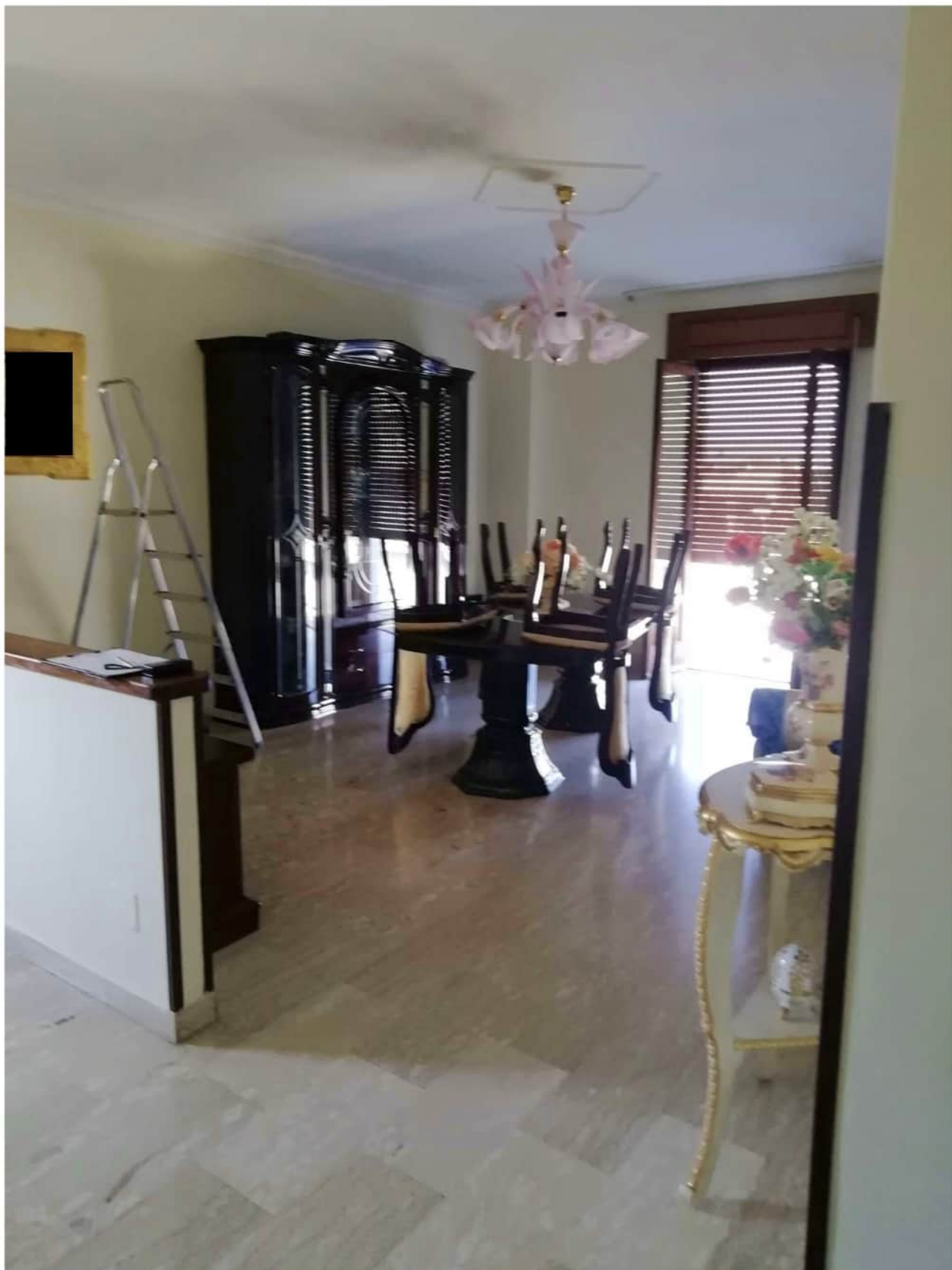


Fig. 6 –Vista Vano Ingresso e Vano Salotto “Open space”



Fig.7 – Vista Vano Cucina



Fig. 8 – Vista Vano Letto 2



Fig. 9 – Vista Vano Letto 3



Fig. 10 – Vista Vano Bagno



Fig. 11 – Vista Disimpegno

Descrizione dettagliata Immobile

Di seguito una descrizione dettagliata dell'immobile periziato, verrà poi allegata una planimetria metrica (Doc. 2 pag. 19) elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni del compendio pignorato.

L'immobile ha una superficie calpestabile di circa 100 mq; si sviluppa su un unico piano, ed è composta da un ingresso-salotto, cucina, bagno e tre camera da letto.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità urbanistiche e catastali relative all'immobile, quindi la planimetria depositata all'Agenzia del Territorio non rispecchia lo stato reale dei luoghi.

PIANO 2°

▪ **Ingresso-Salotto:** Il primo ambiente che incontriamo, una volta entrati nell'abitazione è il vano "ingresso" di circa 30,24 mq; all'immobile si accede attraverso un portoncino blindato in legno (largh. 1,00cm e h 2,20cm), preceduto da infisso esterno in alluminio e vetro. L'ingresso è preceduto da un pianerottolo, di utilizzo esclusivo dell'immobile. Il vano "ingresso" è comunicante sul vano "Soggiorno", per cui lo spazio risulta vissuto come *open space, non essendoci setti murati divisori tra i due ambienti*.

Nel salotto è presente un balcone, composto da un infisso interno in legno con vetro; la tapparella in pvc costituisce elemento di schermatura verso l'esterno. Inoltre questo balcone risulta di comune utilizzo con il vano "cucina" che si trova nelle immediate vicinanze del salotto.

La stanza è illuminata artificialmente da lampadari pensili a soffitto.

▪ **Cucina :** Il vano posto nelle immediate vicinanze del "Soggiorno" è il vano "cucina" di circa 21,13 mq; il pavimento e i battiscopa sono in formelle di marmo levigato. Il balcone esterno di pari caratteristiche, come già detto, è di comune utilizzo con il vano Soggiorno.

La stanza è illuminata artificialmente da lampadari pensili a soffitto.

▪ **Bagno:** il bagno ha una superficie calpestabile di 6,20 mq.

La stanza si presenta in buono stato, il soffitto è trattato con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di ceramica. Le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2 mt.

La stanza è illuminata artificialmente da una plafoniera posta a soffitto e posizionata al centro, è presente una finestra con infisso interno composto da un infisso interno in legno con vetro; la tapparella in pvc costituisce elemento di schermatura verso l'esterno. È presente un wc, un bidet, una vasca e un lavabo serviti da acqua corrente comunale.

▪ **Camera da Letto padronale:** La stanza, superficie calpestabile di 17,55 mq si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile.

Nella stanza è presente un balcone, composto da un infisso interno in legno con vetro; la tapparella in pvc costituisce elemento di schermatura verso l'esterno, internamente le tende in tessuto costituiscono elemento oscurante. Da questo balcone si accede ad una balconata esterna che comunica con il pianerottolo d'ingresso principale all'abitazione.

La stanza è illuminata artificialmente da lampadari pensili a soffitto.

▪ **Camera da Letto 2 e 3:** Le stanze, avente rispettivamente superficie calpestabile di 13,61 mq e 8,05 mq, si presenta in buono stato, la tinteggiatura delle pareti è del tipo intonaco civile.

In entrambe le stanze, è presente una finestra composta da un infisso interno in legno con vetro; la tapparella in pvc costituisce elemento di schermatura verso l'esterno, internamente le tende in tessuto costituiscono elemento oscurante.

Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadari pensili a soffitto.

IMPIANTI

L'immobile oggetto di stima, è caratterizzato dai seguenti impianti, in particolare:

▪ la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle parti esistenti della vicina abitazione;

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

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

▪ Fogne: Lo scolo delle acque bianche e nere si realizza attraverso collettori che si collegano ad un articolato sistema e poi da qui, alla rete fognante comunale. Ogni

collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;

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


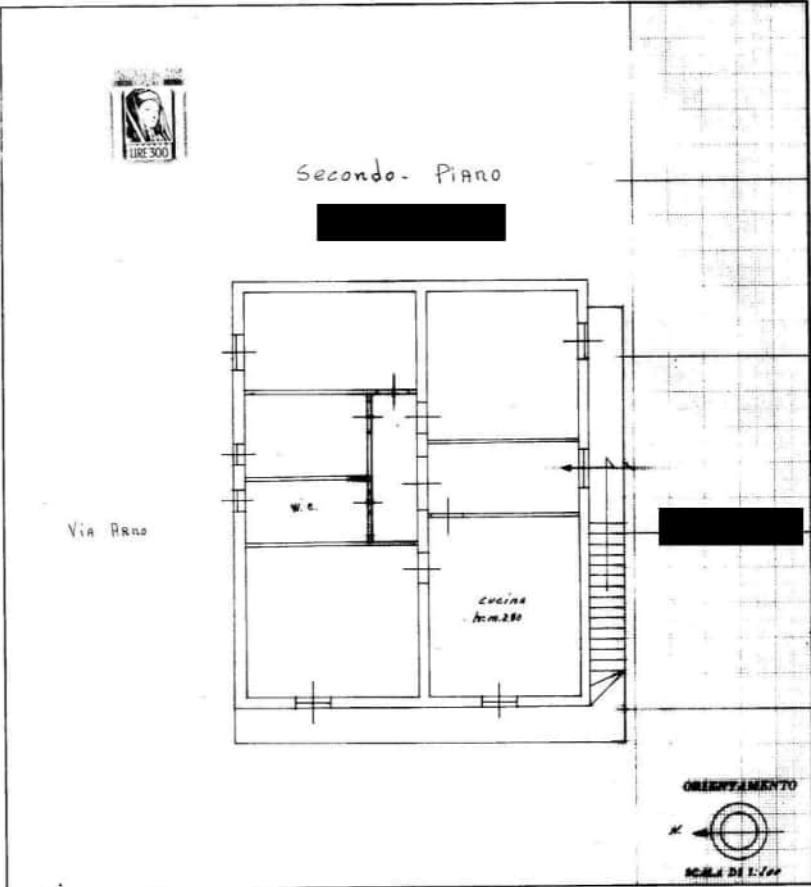
- È presente l'impianto televisivo;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- Non è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;

DOCUMENTO 1 :

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Foglio 6 particella 300 subalterno 3

Data presentazione: 11/06/1982 - Data: 03/06/2021 - n. T442189 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

MODULARIO P. - Cat. A. T. - 215		MINISTERO DELLE DIREZIONE GENERALE CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI NUOVO CATASTO EDILIZIO UR <small>IN TRENTA-LEONE IL APRILE 1982 - 1983</small>	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <i>Botricello</i> Via <i>Tagliam.</i>		Dit. <i>[redacted]</i>	
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <i>LA AZZARRO</i>			
 Secondo Piano <i>[redacted]</i>			
			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal <i>Seccotea</i> <small>(Firma, luogo e giorno del lavoro)</small> <i>Lupis Antonia</i> Iscritta all'Albo dei <i>Seccotea</i> della Provincia di <i>Catanzaro</i> DATA <i>3-6-1982</i> Firma <i>Seccotea Lupis Antonia</i>	
DATA			
PROT. N°			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2021 - Comune di BOTRICELLO (BO85) - Foglio: 6 - Particella: 300 - Subalterno: 3 >
VIA TAGLIAMENTO piano: 2;

Ultima planimetria in atti

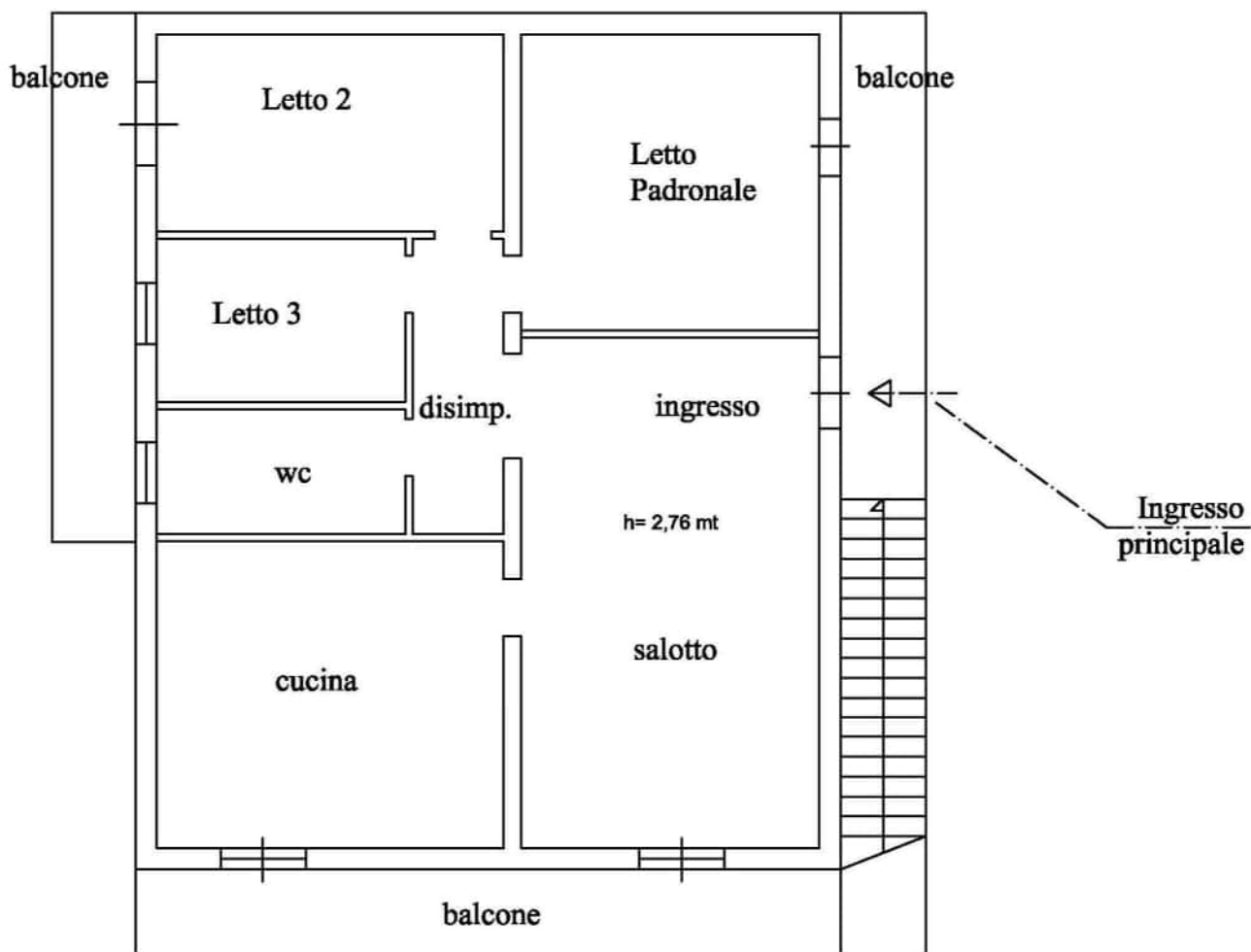
Data presentazione: 11/06/1982 - Data: 03/06/2021 - n. T442189 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DOCUMENTO 2:

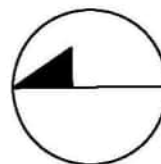
Planimetria elaborata in fase di sopralluogo

Foglio 6 particella 300 subalterno 3

PIANO SECONDO



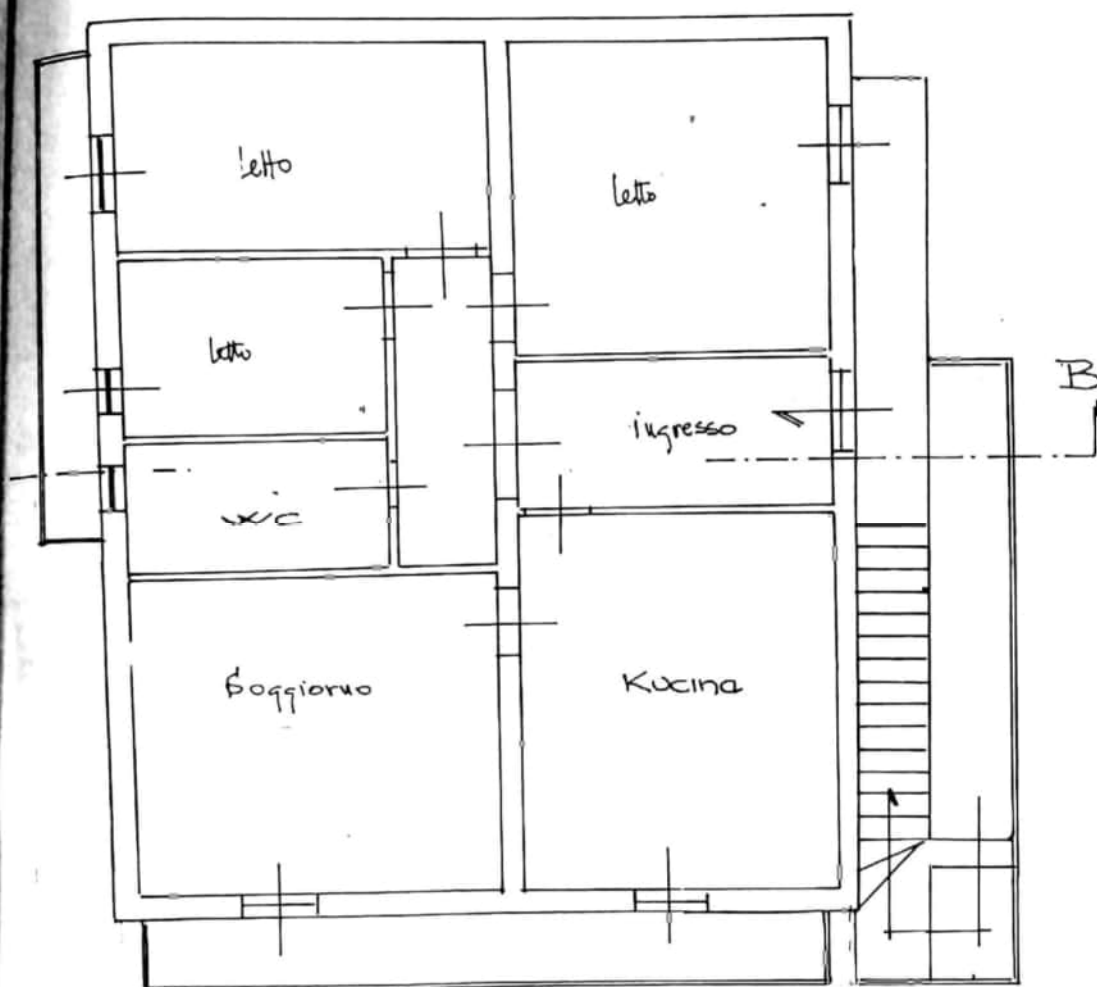
NORD



DOCUMENTO 3:

✓ Planimetria Concessione Edilizia in Sanatoria n.324 del 23 Novembre 2000

PIANTA PIANO SECONDO
OGGETTO di CONDOMINIO EDILIZIO legge 47/85



Quesito richiesto: 2

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

L'immobile è catastalmente di proprietà dei coniugi Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ciascuno proprietario in quota ½ in regime di comunione dei beni.

Per quanto concerne il titolo di proprietà del bene, si fa riferimento ad un atto pubblico di Compravendita rep. 56114 del 22/11/2001 rogante Notaio Francesco Maria Liguori.

Quesito richiesto: 3

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

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del bene pignorato da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si è constatato attualmente l'immobile pignorato è abitato dai coniugi Sig.ri [REDACTED] dichiarano nel verbale di primo accesso che attualmente abitano l'immobile insieme ai loro tre figli, chiedendo inoltre di potervi rimanere fino alla conclusione della vicenda giudiziaria.

Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Elenco formalità esistenti sul cespite:

- **TRASCRIZIONE del 11/12/2001 - Registro Particolare 21819 Registro Generale 27092**
Pubblico ufficiale LIGUORI FRANCESCO MARIA Repertorio 56114 del 22/11/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE del 08/07/2004 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 13876**
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 4898/30 del 30/06/2004
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 3291 del 27/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 4579 Registro Generale 24369**
Pubblico ufficiale CAPOCASALE MARIO Repertorio 102392/21788 del 12/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

• **ISCRIZIONE del 31/07/2018 - Registro Particolare 1217 Registro Generale 10195**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 369 del 27/05/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

• **TRASCRIZIONE del 02/09/2020 - Registro Particolare 7223 Registro Generale 9619**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 3655 del 22/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Quesito richiesto: 4

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

Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare

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

Per superficie commerciale si intende:

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

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

- a. 100% delle superfici calpestabili;

- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;
- 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.

• **Fonti di Informazione**

- ✓ *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 unità immobiliari 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).

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i processi di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre se immesso in un libero mercato, in quanto i canoni di locazione sono pochi e generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, risolta col procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Tuttavia il metro quadrato è solo il punto iniziale necessario per la stima. Inoltre nell'analisi di tutti gli incrementi possibili da attribuire nella stima, sono stati applicati opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare (Conservazione, Vetustà, Adeguatezza tecnologica, Livello di piano, Luminosità, Affaccio e Comfort). Si è reso necessario applicare opportuni coefficienti di compensazione, allo scopo di considerare le caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene periziato.

Le indagini sono state effettuate contattando telefonicamente agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato.

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

- min 750 €/mq max 980 €/mq

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

- min 604,12€/mq med 662,60 €/mq max 721,08 €/mq

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

- **1° esempio** abitazione (Botricello zona marina) : 133 mq 79.000€ (1° caso 593,98 €/mq)

Ovviamente 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:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{880 \text{ €} + 662,60 \text{ €} + 593,98 \text{ €}}{3} = 712,20 \text{ €/mq}$$

3

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 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.

Nel nostro caso non verrà applicata alcuna percentuale sul valore edotto, poiché lo stesso rispecchia il mercato immobiliare attualmente valido nella zona di ubicazione.

Quindi il valore da applicare alla stima delle superfici sarà di 712,20€/mq.

Tab. Rilievo metrico Immobile

Di seguito si riporta il rilievo metrico dell'immobile periziato:

<u>Vano</u>	<u>Area calpestabile (mq)</u>
PIANO SECONDO	
<i>Cucina</i>	21,13
<i>Bagno</i>	6,20
<i>Salotto/ Ingresso</i>	30,24
<i>Letto padronale</i>	17,55
<i>Letto 2</i>	13,61
<i>Letto 3</i>	8,05
<i>corridoio</i>	5,32
TOTALE superficie calpestabile mq 102,10	

Al fine della valutazione finale dell'immobile 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. Andrò a computare le aree di pertinenza dell'immobile:

<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>(% mq)</u>
<i>Ballatoio ingresso</i>	2,10 mq (25% di 8,30 mq)
<i>balcone vano Cucina e Salotto</i>	3 mq (25 % di 11,90 mq)
<i>balcone vano Letto 2</i>	2.2 mq (25 % di 8,80 mq)

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi **provvisorio** del valore di ciascun bene:

<u>Identificazione Bene</u>	<u>Area pertinenze, accessori ecc.</u>	<u>Area totale lorda (mq)(*)</u>	<u>Area totale (mq)</u>	<u>Valore €/mq</u>	<u>Valore provvisorio bene diritto e quota (€)</u>
<u>Foglio 6 part. 300 sub I PIANO 2° Comune Botricello</u>	7,30 mq	102,10	109,4	712,20 €	77.914,68

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

- N.B.** a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) ;
- c. 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
- d .50% delle superfici, pareti portanti condivise;

Di seguito si riporta lo schema di sintesi **DEFINITIVO** del valore del bene a base d'asta:

<u>Valore Bene provvisorio (€)</u>	<u>Riduzione del valore del 15%(*)</u>	<u>Oneri notarili e provvigioni mediatori</u>	<u>Valore finale</u>
<u>77.914,68</u>	11.687,20	-	<u>66.227,48</u>

(*) 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

Quesito richiesto: 5

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

Di seguito si predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

<u>LOTTO</u>	<u>Identificazione Bene</u>	<u>Valore finale a base d'asta</u>
<u>LOTTO 1</u>	<u>Foglio 6 particella 300 subalterno 3</u> PIANO 2° Comune Botricello Via Tagliamento	<u>66.227,48</u>

Quesito richiesto: 6

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

Il bene periziato è in capo ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, ciascuno proprietario in quota ½.

In caso di vendita il bene sarà considerato come unico lotto, l'immobile ha una consistenza tale da poter essere fruito nella sua interezza, per cui non è possibile una divisione in natura del bene.

Quesito richiesto: 7

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

Sull'immobile periziato non vi sono formalità, vincoli, oneri o debiti pendenti relativi a spese condominiali, nè altresì sussiste l'esistenza di formalità o oneri gravanti sul bene.

Quesito richiesto: 8

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

Il bene periziato non è gravato da censo, livello o uso.

Quesito richiesto: 9

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

Per quanto concerne il titolo di proprietà del bene, si fa riferimento ad un atto pubblico di Compravendita del 22/11/2001 rep: 56114 rogante Notaio Francesco Maria Liguori, allegato agli atti della presente perizia, con il quale i coniugi Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] divengono comproprietari dell'immobile in regime di comunione legale. Dalla lettura dell'atto notarile, si evince quanto segue:

1° = [REDACTED],
vende, ai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], entrambi residenti a [REDACTED], che acquistano, in comunione legale, la proprietà dell'immobile in Botricello, Via Tagliamento, e precisamente:

- *appartamento posto al piano secondo, di vani catastali cinque e mezzo (5,5), confinante con detta Via, Via Arno, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] [REDACTED], iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Botricello, con i seguenti estremi:*

**** foglio 6, particella 300 sub 3, Via Tagliamento, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, R.C. Lire 495,000.*

2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato di fatto attuale, già noto alla Parte acquirente, con i relativi diritti, accessioni e pertinenze.

3° = Il prezzo è determinato in lire **52.000.000 (cinquanraduemilionidilire).**

4° = I Venditori garantiscono che l'immobile venduto è di loro assoluta ed esclusiva proprietà, e libera disponibilità, immune da vizi, nonché libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti.

5° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, la Parte alienante dichiara che il fabbricato di cui sopra è stato legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.324, rilasciata dal Sindaco del Comune di Botricello, in data 23/11/2000.

❖ **Certificato Urbanistico**

Da indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Botricello è stata acquisita Il Certificato di Attestazione Urbanistica e Vincoli al Prot. N°12013 del 15/09/2021 (Rif. All.9) nel quale si evince che il lotto di terreno su cui ricade il cespite pignorato ricade in "Zona BI-Zona Residenziale di completamento" tale zona è normata dall'art.39 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

❖ **Esistenza Vincoli**

Nello stesso certificato di Attestazione Urbanistica (Rif. All.9) si attesta che l'area sopra il cespite non è gravata da usi civici, e non è interessata da vincoli inibitori e tutori. Si rimanda agli allegati per la lettura delle norme tecniche N.T.A. del PR vigente.

❖ **Verifica Urbanistica e Catastale**

Da indagini condotte presso l'Ufficio tecnico, e dalla lettura dell'atto notarile, emerge che il cespite periziato è interessato dalle seguenti pratiche;

- 1) *Concessione Edilizia in Sanatoria n.324 del 23 Novembre 2000*

Dallo studio della documentazione cartacea relativa a tale titolo edilizio, e dal successivo confronto con la planimetria in atti all’Agenzia del Territorio, emerge che esistono difformità catastali ed urbanistiche da sanare.

Procederemo a snocciolare le difformità riscontrate.

- ***Difformità Urbanistica***

Come già detto che il cespite pignorato è oggetto della *Concessione Edilizia in Sanatoria n.324 del 23 Novembre 2000*. Quindi il sottoscritto CTU, ha provveduto a protocollare in data 01/09/2021 mediante posta elettronica certificata all’indirizzo pec: tecnico.botricello@asmepec.it (Rif. Vedi All.), richiesta di accesso agli atti al fine di verificare il contenuto tecnico di suddetta concessione edilizia.

Le tavole grafiche allegate alla *Concessione Edilizia in Sanatoria n.324 del 23 Novembre 2000*, sono conformi rispetto alle tavole in atti al Catasto, ma difformi rispetto allo stato reale dei luoghi.

Questa difformità urbanistica potrà essere sanata mediante presentazione di una “SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni”, e mediante il pagamento dei diritti di segreteria e delle sanzioni relative.

Inoltre dalle indagini è emerso che l’immobile è provvisto di Certificato di idoneità statica, che si allega alla presente CTU.

- ❖ ***Difformità catastale***

In fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di verificare che allo stato attuale la distribuzione degli spazi interni dell’immobile non rispecchia la planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

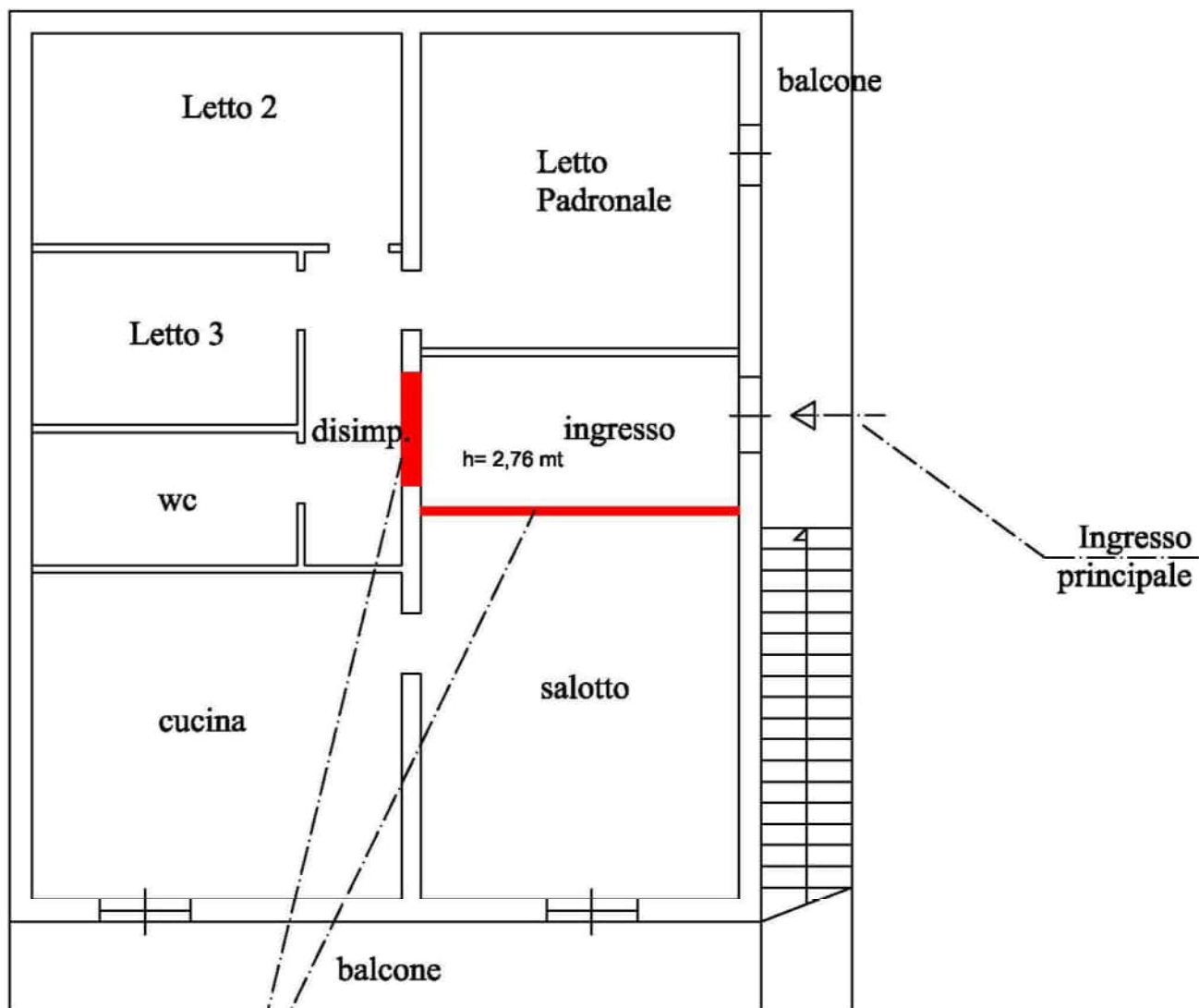
- è stata demolita la parete divisoria tra il vano ingresso e il vano salotto, che ad oggi è vissuto come *open space*;

La demolizione della parete divisoria potrà essere regolarizzata nella pratica prima citata di “SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni”.

Successivamente si dovrà aggiornare la planimetria in atti al Catasto mediante procedura Docfa a cura di un tecnico abilitato.

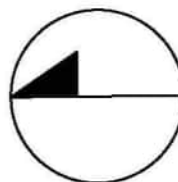
Di seguito una rappresentazione grafica delle difformità segnalate. In rosso sono state evidenziate le opere abusive segnalate.

PIANO SECONDO



parete demolita

NORD



Quesito richiesto: 10

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

Come già detto in precedenza, esistono difformità da sanare poiché la verifica catastale ed urbanistica dell'immobile periziato non è in entrambi i casi soddisfatta.



Sanabilità opere abusive

Per rendere possibile la sanatoria bisogna verificare ed asseverare il concetto di "**doppia conformità**": Si parla di doppia conformità perchè l'intervento irregolare per essere sanato deve risultare conforme alla normativa urbanistica vigente. Il tecnico firmatario e il titolare della SCIA IN SANATORIA saranno responsabili della dichiarazione resa.

1) Mancata corrispondenza tra la planimetria in atti nella Concessione Edilizia , planimetria catastale e stato reale dei luoghi

Per sanare le difformità bisogna presentare una Scia in sanatoria mediante procedura telematica al SUE (**sportello unico dell'edilizia**) ossia l'ufficio tecnico del Comune di Botricello a cura di un tecnico incaricato che a nome del titolare della Scia in Sanatoria dovrà predisporre relazioni, asseverazioni ed elaborati grafici che attestino la sanabilità delle opere rispetto alla normativa vigente. Dopo la sanatoria urbanistica sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agazia del Territorio Sezione di Catanzaro.

Le sanzioni (opere abusive)

I costi che dovranno essere sostenuti per sanare questo tipo di abuso, circa la:

Conformità Urbanistica (ossia Oblazioni, Diritti di segreteria, Onorario Professionista Pratica ecc) sono i seguenti:

- Diritti di Segreteria DA DEFINIRE
- Sanzione pecuniaria 516,00 € circa;
- Onorario Professionista 1.000,00 € circa;

Circa la **Conformità Catastale** (Sanzione amministrativa, Diritti di segreteria, Onorario Professionista Pratica ecc) sono i seguenti:

- 50,00 Spesa Variazione Catastale Procedura Docfa;
- Onorario Professionista 500,00 € circa;

Quesito richiesto: 11

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

Per quanto riguarda la situazione energetica, in fase di sopralluogo è stato accertato, che per l'immobile non è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE per il bene pignorato e in questa sede periziato, mediante software TerMus versione 42.00.

TerMus 40.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

- Decreto 26 giugno - Linee guida APE 2015
Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 -
Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
- Decreto 26 giugno - Requisiti minimi
Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
- Decreto 26 giugno - Nuove relazioni tecniche di progetto

Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto

ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è aggiornato alle nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Decreto 26 giugno 2015)" che sostituiscono il D.M. 26 giugno 2009, in attuazione alla Legge 90/2013).

In dettaglio :

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl somma di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.
- All'interno dell'A.P.E. sono chiaramente evidenziati tutti i servizi energetici presenti nell'edificio e i relativi consumi (riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, illuminazione artificiale, ventilazione meccanica, trasporto di persone e cose).
- Le classi energetiche passano da sette a dieci (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G).
- Nel nuovo Attestato sono presenti ulteriori informazioni relative alle prestazioni dell'involucro per l'estate e per l'inverno, ai consumi energetici relativi all'aliquota non rinnovabile e a quella rinnovabile, il dettaglio degli impianti presenti, gli interventi raccomandati e la stima della classe energetica raggiungibile.

Aggiornamento alle nuove norme UNI/TS 11300

Con l'aggiornamento alla versione 40.00, TerMus recepisce:

- la revisione della norma UNI/TS 11300-4
- la nuova norma UNI/TS 11300-5
- la nuova norma UNI/TS 11300-6

Dal 29 giugno 2016 le nuove norme UNI/TS 11300 sono obbligatorie per la verifica dei requisiti minimi di legge e per la redazione degli APE.

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

Distinti saluti

Pentone li 23/09/2021

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

34



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Convocazione Sopralluogo a cura del Custode Dott. Aceto Andrea;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 21 Luglio 2021;

Allegato 3:

- ✓ Porzione di mappa catastale;
- ✓ Planimetria unità immobiliare rilasciata dall'agenzia del territorio;

Allegato 4:

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

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

Allegato 5:

- ✓ Atto pubblico di Compravendita del 22/11/2001 rep: 56114 rogante Notaio Francesco Maria Liguori

Allegato 6:

- ✓ concessione edilizia in Sanatoria n.324, rilasciata dal Sindaco del Comune di Botricello, in data 23/11/2000;

Allegato 7:

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Botricello;
- ✓ Certificato Idoneità Statica allegato alla concessione edilizia in Sanatoria n.324 del 23/11/2000;

Allegato 8:

- ✓ APE_ Certificato Energetico;