

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AI SENSI DELL'ART. 61 DEL CODICE DI
PROCEDURA CIVILE.

Relazione finale

TX008

Consulente Tecnica d'Ufficio:



glucarchitettura

Giuseppe Lucchese architetto

Viale Vincenzo De Filippi n. 69 88100 Catanzaro (CZ)

web: www.glucarchitettura.it
e-mail: info@glucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it

firma / timbro tecnico



firma / timbro committente

c						COD. DOCUMENTO
b						T037 D TX 008 01
a	09/08/2024	prima emissione	G.L.	G.L.	G.L.	FOGLIO
	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO	1 DI 1

E' vietata ai sensi di legge la divulgazione e la riproduzione del presente elaborato senza la preventiva autorizzazione

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale non venibile della relazione finale P.E. n. 24/2024.doc
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

0.	INTRODUZIONE	3
1.	PREMESSA	4
2.	CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C. .	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178.....	6
4.	IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	13
5.	LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE E, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL RELATIVO TITOLO.....	13
6.	LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	14
7.	LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI	18
8.	LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETÀ	19
9.	L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO	19
10.	LA VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.....	19



11. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ	19
12. IL CONTROLLO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, OVVERO LA VERIFICA CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE ISTANZA DI CONDONO INDICANDONE IL RELATIVO COSTO.....	20
13. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	22
14. ALLEGATI.....	24



Giudice: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri, con provvedimento del 31/05/2024 (*vedasi Allegato 1*) ha nominato il sottoscritto Arch. Giuseppe Lucchese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della Provincia di Catanzaro al numero 1939 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al numero 2630 (albo unico nazionale n. 4), Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2024 r.g.es., promossa da:

➤ **CONDOMINIO VILLAGGIO COSTA DEL TURCHESE** con sede legale a Botricello (CZ) in Località Botro snc, codice fiscale 97016990794;
nei confronti di:

[REDACTED]

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "*affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inadeguati, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:*

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari);*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00.*

Nel provvedimento di nomina, l'ill.mo Giudice ha disposto che il CTU, all'esito del necessario sopralluogo da espletarsi entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, depositasse una "breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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)".

1. PREMESSA

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Una volta accettato l'incarico in data 03/06/2024 (vedasi Allegato 2), il perito ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo ricognitivo in data 20/06/2024 ed un secondo sopralluogo in data 24/06/2024, alla presenza del custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Luca De Munda del Foro di Catanzaro, durante il quale ha avuto modo di visionare i beni immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, di effettuare un'approfondita analisi dello stato dei luoghi documentandola nelle immagini di due rilievi fotografici per le unità immobiliari identificate ai subalterni 1 e 2 (vedasi rispettivamente Allegato 3 e Allegato 4), e di effettuare un rilievo dimensionale degli stessi immobili.

In adempimento a quanto disposto dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha depositato in Cancelleria, in data 12 luglio 2024, una breve relazione contenente la risposta ai quesiti di cui ai punti sub 1), 2) e 3) del provvedimento di nomina.

Al fine di dare seguito all'incarico conferito e per effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'ill.mo Giudice, lo scrivente ha trasmesso un'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., al Settore Tecnico del Comune di Botricello, con PEC del 07/06/2024 assunta dall'Ente al prot. n. 8805 del 10/06/2024 (vedasi Allegato 5).

Non avendo avuto riscontro entro il termine previsto per legge, lo scrivente è stato costretto ad inoltrare al medesimo Settore Tecnico del Comune di Botricello, un sollecito a mezzo PEC in data 08/08/2024 (vedasi Allegato 16).

Il Comune di Botricello, infine, ha fornito riscontro a mezzo PEC in data 09/08/2024 con nota prot. 12643/2024 (vedasi Allegato 17).

A seguito dei rilievi e delle indagini svolte, il sottoscritto adempiva all'incarico giudiziale, depositando in data odierna il presente elaborato peritale finale.

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C.

In risposta al quesito posto dall'ill.mo Giudice, per quanto concerne il controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., il sottoscritto ha accertato la presenza in atti della seguente Certificazione notarile:

- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal dott. Federico Placida, notaio in San Giovanni in Fiore, alla data del 14/03/2024.

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

ASTE
GIUDIZIARIE

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ugualmente al ritiro della documentazione catastale e ipocatastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi Allegati 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178

ASTE
GIUDIZIARIE

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Botricello, precisamente presso il "Villaggio Costa del Turchese", il quale è posto a Sud-Ovest del centro abitato del Comune della provincia catanzarese, come si può notare osservando le successive immagini 1 e 2 tratte dall'applicazione web "Google Earth".

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Immagine 1 - Inquadramento territoriale generale

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

ASTE
GIUDIZIARIE



Immagine 2 - Inquadramento territoriale generale

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da due unità immobiliari o "villini" ubicati all'interno del citato Villaggio Costa del Turchese, disposti a schiera e con accessi su lati contrapposti, come si può osservare nella successiva immagine 3.



Immagine 3 - Inquadramento territoriale di dettaglio

Le due unità immobiliari presentano le medesime caratteristiche, sia funzionali, sia costruttive, sia distributive e, in particolare, propongono la seguente distribuzione interna:

- Piano Terra: Angolo cottura-Pranzo-Soggiorno;
- Piano Primo: Camera da letto matrimoniale, Servizio igienico, Disimpegno.

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese



Le due unità immobiliari presentano, all'attualità, destinazione d'uso residenziale.



Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le due unità immobiliari in questione, prospetta a Sud-Ovest e a Nord-Est con aree comuni del Villaggio (rispettivamente "*Via delle Mimose*" e "*Largo delle Violette*" secondo la toponomastica condominiale), mentre a Nord-Ovest confina con altre unità immobiliari appartenenti alla schiera e a Sud-Est su strada comune.



Le due unità immobiliari sono costituite da due elevazioni fuori terra, sono collegate tramite una scala interna avente struttura in legno, presentano struttura portante costituita da setti perimetrali in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento, copertura piana, tramezzi di divisione interni in muratura di laterizi posti in foglio, e si presentano in discrete condizioni di mantenimento.



All'esterno di ciascuna unità immobiliare insiste una corte esclusiva, che nel caso dell'unità identificata al subalterno 1 si presenta pavimentata, mentre per l'unità identificata al subalterno 2 è trattata con un prato vegetale.

Da un punto di vista dell'identificazione catastale, nella seguente immagine 4 è riportato il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della presente trattazione sull'estratto cartografico dell'Agenzia delle Entrate relativo al Foglio di mappa n. 5, Particella 720, del N.C.E.U. - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Comune di Botricello (*vedasi Allegato 6*).



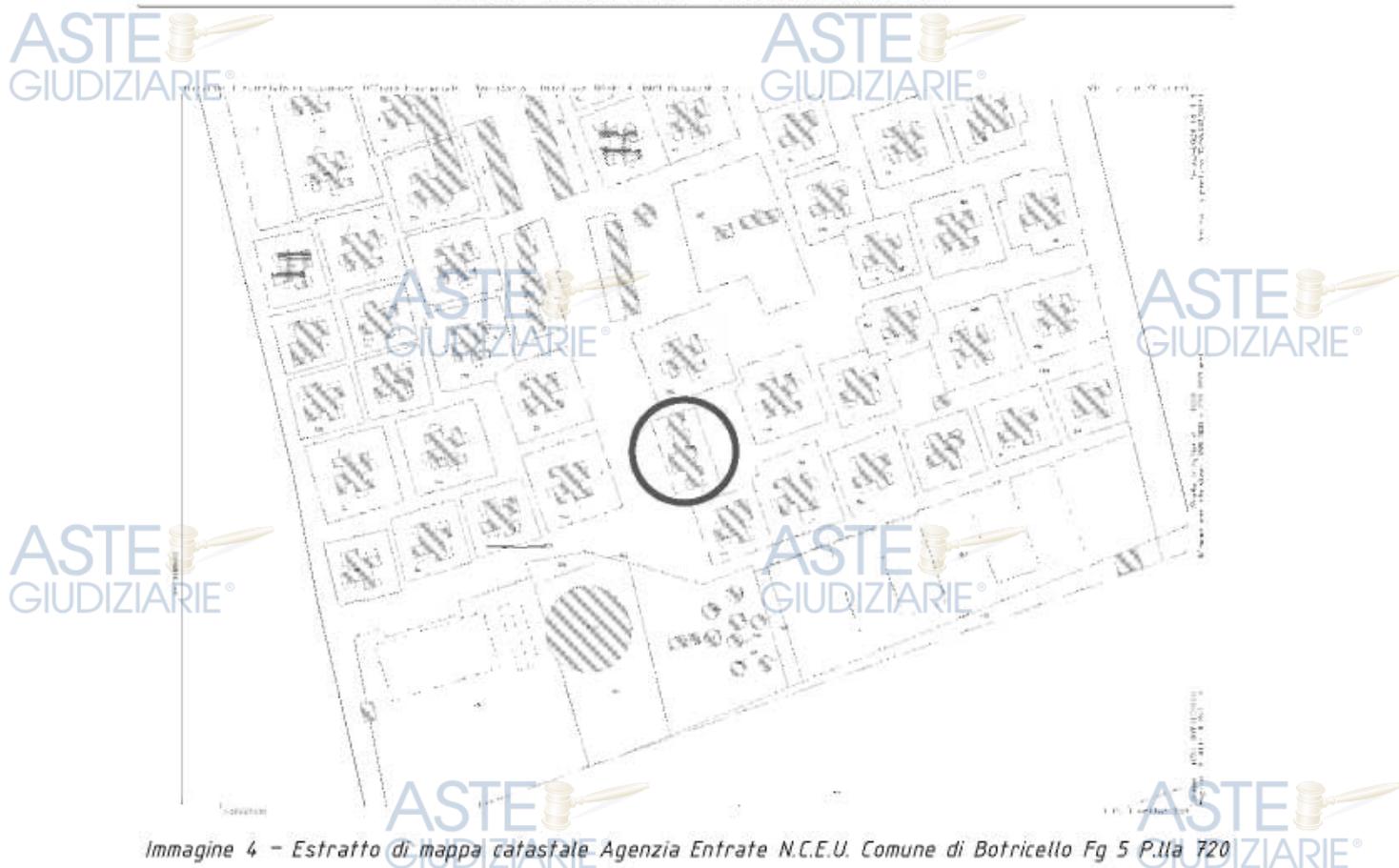


Immagine 4 - Estratto di mappa catastale Agenzia Entrate N.C.E.U. Comune di Botricello Fg 5 P.IIa 720

In particolare, sempre da un punto di vista catastale, il compendio immobiliare risulta così elencato e descritto:

UNITÀ IMMOBILIARE 1

Foglio n. 5, Particella 720, Subalterno 1, Indirizzo Villaggio Costa del Turchese n. 16 Piano T-1, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 40 m², Totale escluse aree scoperte: 33 m² Rendita euro 154,94.

Ditta intestataria:

[REDACTED]

UNITÀ IMMOBILIARE 2

Foglio n. 5, Particella 720, Subalterno 2, Indirizzo Villaggio Costa del Turchese n. 16 Piano T-1, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 43 m², Totale escluse aree scoperte: 36 m² Rendita euro 154,94.

Ditta intestataria:

[REDACTED]

Di seguito si descrivono le caratteristiche delle unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare oggetto di indagine, che il sottoscritto ha riscontrato durante i sopralluoghi effettuati nelle date 20/06/2024 e 24/06/2024.

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

UNITÀ IMMOBILIARE 1

All'interno del Villaggio Costa del Turchese l'unità immobiliare è identificata tramite l'apposita toponomastica condominiale posta in corrispondenza dell'accesso alla corte esterna, sulla quale si legge "Interno 1 DX" ed è posta lungo "Via delle Mimose".

Si accede all'unità immobiliare attraversando la corte esclusiva pavimentata con piastrelle di gres porcellanato e circondata su due dei tre lati aperti da una bordura vegetale formata da una siepe di bosso.

Sulla corte insiste una tettoia in legno di dimensioni pari a circa m 6,00 x 5,12, la quale presenta struttura in legno di colore bianco, con pilastri di dimensioni pari a cm 20x20 fissati al suolo per mezzo di plinti di fondazione con tirafondi in acciaio e travi fissate al fabbricato mediante viti con ancorante chimico annegati nella muratura.

In base a quanto riferito al sottoscritto in occasione del sopralluogo del 24/06/2024 dall'occupante l'immobile, la tettoia è stata realizzata senza richiedere alcun permesso all'amministrazione comunale e, anzi, sempre in base a quanto riferito, a seguito della sua realizzazione è stata presentata denuncia alla pubblica autorità da parte di terzi.

Nella corte esterna è presente una cabina doccia addossata al volume edilizio, realizzata con partizioni di altezza pari a metri 2,00, formate da blocchi di laterizio. Detta cabina doccia non è rappresentata nella planimetria catastale presente in atti.

Da un punto di vista distributivo, l'unità immobiliare ospita al piano terra un solo ambiente, ossia angolo cottura-pranzo-soggiorno, mentre al piano primo sono presenti una camera da letto matrimoniale, un servizio igienico e un disimpegno e i due livelli dell'immobile risultano collegati attraverso una scala interna in legno.

All'esterno della camera da letto matrimoniale è presente un balcone, con affaccio sulla corte esclusiva, posto in corrispondenza della porta di ingresso all'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le finiture interne, il pavimento dell'immobile è formato da piastrelle di gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono rivestiti con pittura lavabile di colore bianco, mentre l'angolo cottura e il servizio igienico sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare, piuttosto datati, sono costituiti da un monoblocco metallico contenente sia l'infisso e sia l'avvolgibile, con singolo vetro, telaio in lamiera e finitura a vernice di colore marrone scuro, mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

Presso l'immobile risultano presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice: in assenza di un quadro elettrico generale per il sezionamento delle linee, è presente soltanto un dispositivo di protezione cosiddetto "salva vita" collegato a valle del contatore; sono presenti le linee di alimentazione di prese e luci ed il misuratore dell'energia elettrica, il cui codice POD è [REDACTED] come da foto allegate;
- Idraulico, carico e scarico: l'approvvigionamento dalla fornitura idrica avviene dalla conduttura interrata condominiale, senza contabilizzazione (il pagamento dei prelievi idrici avviene direttamente al condominio);
- Termico: per il riscaldamento e il raffrescamento dell'immobile viene utilizzato un climatizzatore inverter caldo/freddo con potenza pari a 1,08 kW e capacità 9000 btu, la cui unità interna è posta nel disimpegno al piano primo e l'unità esterna è posizionata sulla facciata posteriore dell'unità immobiliare, precisamente alla sinistra della finestra.
L'acqua sanitaria viene riscaldata tramite uno scaldacqua ad alimentazione elettrica presente nel servizio igienico al piano superiore.
- Gas: l'alimentazione, destinata ai soli fornelli dell'angolo cottura, avviene tramite una bombola posta in un mobile dell'angolo cottura stesso;
- Antenna tv.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 24/06/2024, è stata accertata la presenza di un'infiltrazione al soffitto della camera da letto e del servizio igienico, in corrispondenza della parete che separa questi due ambienti, attribuibile a problematiche riguardanti lo stato di manutenzione del manto di impermeabilizzazione della copertura piana.

UNITÀ IMMOBILIARE 2

Nella toponomastica del Villaggio Costa del Turchese posta in corrispondenza dell'accesso alla corte esterna, l'unità immobiliare è identificata come "*Interno 2 DX*" ed è posta lungo "*Largo delle Violette*".

Si accede all'immobile attraversando la corte esclusiva, in cui è presente oltre al prato verde, un breve camminamento pavimentato con piastrelle di cemento e ciottoli. La corte è circondata su due dei tre lati aperti da una bordura vegetale costituita da una siepe di bosso.

A differenza dell'unità immobiliare descritta in precedenza, la corte non è coperta da alcuna tettoia e si presenta a cielo libero.

Da un punto di vista distributivo, l'unità immobiliare ospita al piano terra un solo ambiente, ossia angolo cottura-pranzo-soggiorno, mentre al piano primo sono presenti una camera da letto matrimoniale, un disimpegno e un piccolo servizio igienico e i due livelli risultano collegati attraverso una scala interna in legno.

All'esterno della camera da letto matrimoniale è presente un balcone, con affaccio sulla corte esclusiva, posto in corrispondenza della porta di ingresso all'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le finiture interne, il pavimento dell'immobile è costituito da piastrelle di gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono rivestiti con pittura lavabile di colore bianco, mentre l'angolo cottura e il servizio igienico sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare, piuttosto datati, sono costituiti da un monoblocco metallico contenente sia l'infisso e sia l'avvolgibile, con singolo vetro, telaio in lamiera e finitura a vernice di colore marrone scuro, mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

Presso l'immobile risultano presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice: in assenza di un quadro elettrico generale per il sezionamento delle linee, è presente soltanto un dispositivo di protezione cosiddetto "salva vita" collegato a valle del contatore; sono presenti le linee di alimentazione di prese e luci ed un misuratore dell'energia elettrica prelevata il cui codice [REDACTED] come da foto allegate;
- Idraulico, carico e scarico: l'approvvigionamento dalla fornitura idrica avviene dalla conduttura interrata condominiale, senza contabilizzazione (il pagamento dei prelievi avviene direttamente al condominio);
- Termico: non sono presenti né l'impianto di riscaldamento, né quello di raffrescamento, mentre il l'acqua sanitaria viene riscaldata tramite uno scaldacqua ad alimentazione elettrica presente nel servizio igienico al piano superiore.
- Gas: l'alimentazione, destinata ai soli fornelli dell'angolo cottura, avviene tramite una bombola posta in un mobile dell'angolo cottura stesso;
- Antenna tv.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 20/06/2024, è stata accertata la presenza di una infiltrazione al soffitto del disimpegno e del servizio igienico, in corrispondenza della parete che separa questi due ambienti, attribuibile a problematiche riguardanti lo stato di manutenzione del manto di impermeabilizzazione della copertura piana.

Inoltre, è stata rilevata l'assenza del cancelletto metallico di accesso all'unità immobiliare, posto in corrispondenza della recinzione della corte esclusiva, mentre risultano presenti i due montanti di sostegno laterali.

Oltre quanto già descritto al presente paragrafo, non si rileva la presenza di ulteriori difformità presso le unità immobiliari in esame.

In merito alla verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e seguenti della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) il Comune di Botricello, con la nota prot. 12643/2024 del 09/08/2024, ha risposto che "per l'immobile di che trattasi non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 comma 376 della legge 178/2020".

Per quanto riguarda la circostanza che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi il Comune di Botricello, con la nota prot. 12643/2024 del 09/08/2024, ha risposto che "i beni pignorati non sono gravati da censo livelli e usi civici".

4. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

Entrambi le unità immobiliari oggetto della presente indagine risultano in capo alla [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Elsa Giua di Roma in data 07/04/1994 n. 90736 di repertorio e, trascritto a Catanzaro in data 23/04/1994. ai n. 6292/7593.

Si segnala inoltre che non risultano presenti comproprietari.

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE E, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL RELATIVO TITOLO.

L'unità immobiliare identificata in Catasto Urbano al Foglio 5 Particella 720 Subalterno 1 è occupata, in assenza di qualsiasi titolo, dal sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'unità immobiliare identificata in Catasto Urbano al Foglio 5 Particella 720 Subalterno 2, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 20/06/2024, è risultata non occupata da persone.

Si fa presente, infine, che nessuna delle due unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

6. LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il sottoscritto è pervenuto alla stima del valore di mercato degli immobili oggetto di indagine attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto "Comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione e beni simili presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita.

Il procedimento scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I dati tecnici relativi alle superfici delle unità immobiliari sono stati desunti dai rilievi effettuati presso le stesse in occasione dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto in data 20/06/2024 e in data 24/06/2024.

Il criterio applicato, quindi, è relativo alla "*Stima sintetico-comparativa*" ed è basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Al fine di pervenire ad un valore di stima per il compendio immobiliare in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento I sul valore di mercato medio VM scelto per la pertinente tipologia di immobile, calcola il valore di mercato rettificato VMR e poi elabora il valore dell'immobile VI in funzione della superficie commerciale S .

A questo valore vengono poi applicati la quota di proprietà del debitore esecutato Q e gli eventuali adeguamenti e correzioni AC , al fine di calcolare il valore del compendio immobiliare rettificato VIR , arrotondato in cifra tonda.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

Giudice: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1. L'indice **I** considera i diversi fattori e le condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato il compendio immobiliare. Esso è funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle unità immobiliari e si esprime in percentuale o con valori compresi tra 0 e 1:

- Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
- Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
- Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.

2. L'indice **AC**, invece, rappresenta il valore espresso in euro riferito a potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sul compendio immobiliare per sanare eventuali abusi, difformità o oneri e/o per l'adeguamento alle vigenti normative.

Nella fattispecie, occorre tenere conto della circostanza che presso l'unità immobiliare identificata al foglio 5 particella 720 subalterno 1 è presente un'irregolarità di natura urbanistica derivante dall'assenza di titolo autorizzativo con cui è stata realizzata la tettoia presente presso la corte esclusiva e, inoltre, che non vi sono lavori di manutenzione straordinaria da effettuare.

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2023, come da immagine 5 seguente.

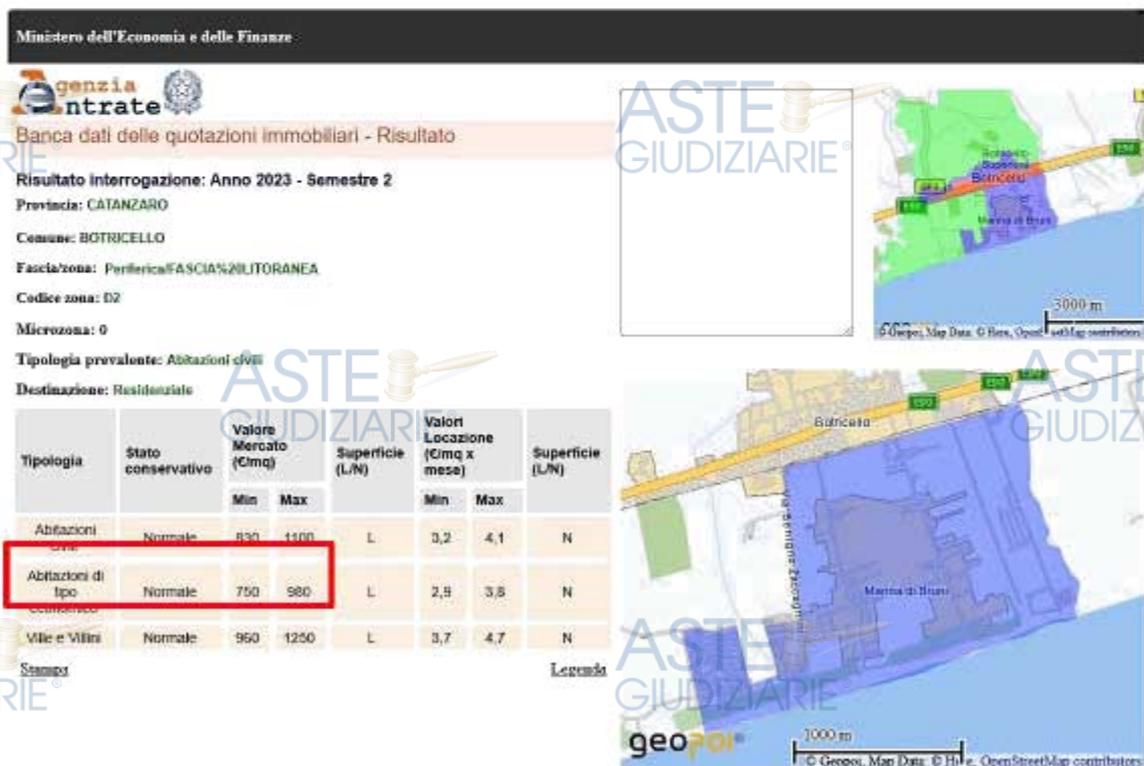


Immagine 5 - Valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima

Nel caso in esame, selezionando la zona "Periferica/FASCIA LITORANEA" del Comune di "Botricello" in Provincia di "Catanzaro", considerando la destinazione d'uso "Residenziale" e la tipologia "Abitazioni di tipo economico", emergono i seguenti valori di mercato:

- 750,00 €/mq (Minimo); 980,00 €/mq (Massimo)

Pertanto, tenuto conto delle condizioni generali del compendio in esame, a giudizio dello scrivente il valore medio **VM** scelto per la pertinente tipologia di unità immobiliare, è pari a 750,00 €/mq.

Date le condizioni di uso e manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari, le quali nella loro globalità vengono definite discrete, si sceglie di applicare un indice di deprezzamento **I** pari al 85%, ossia il **VM** viene decurtato del 15%.

La superficie commerciale **S**, riferita a ciascuna unità immobiliare, è riportata nella seguente tabella 1.

Descrizione	Superficie commerciale (m ²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m ²)
Unità immobiliare 1 Fg. 5 Part. 720 Sub. 1	40,00	100%	40,00
Unità immobiliare 2 Fg. 5 Part. 720 Sub. 2	43,00	100%	43,00

Tabella 1 - Determinazione superficie commerciale del compendio immobiliare

Il valore della quota di proprietà **Q** in capo al debitore esecutato è pari al 100%, essendo lo stesso proprietario di entrambi le unità immobiliari per la quota di 1/1.

In merito all'indice **AC** lo scrivente ritiene opportuno precisare quanto segue.

Il sottoscritto ha accertato un'illegittimità urbanistica consistente nell'assenza di titolo autorizzativo con cui è stata realizzata la tettoia presente presso la corte esclusiva dell'unità immobiliare identificata al foglio 5 particella 720 subalterno 1.

In base a quanto è stato specificato dal Settore Urbanistica del Comune di Botricello nella nota prot. 12643/2024 del 09/08/2024 trasmessa in risposta all'apposita istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente: "**l'immobile presenta all'interno della sua corte una tettoia in legno lamellare arbitrariamente realizzata e per la quale è stata emessa ordinanza di demolizione n. 76 del 09.08.2024**" e, ancora, che "**l'immobile arbitrariamente realizzato non è suscettibile di sanatoria poiché lo stesso non presenta i requisiti delle tipologie di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 36 del 14.11.2013**".

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Emerge dunque che l'abuso edilizio realizzato presso l'unità immobiliare identificata al subalterno 1 non potrà essere oggetto di sanatoria, e che lo stesso dovrà essere demolito a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.

Pertanto, lo scrivente ritiene che per la demolizione della tettoia e per il ripristino dello stato dei luoghi siano necessari € 1.500,00, derivanti dalle attività di rimozione del manto di copertura, delle travi e dei pilastri in legno lamellare, delle piastre e dei tirafondi in acciaio, dal ripristino della pavimentazione della corte nei punti in cui insistono i pilastri, dal ripristino della finitura del fabbricato per l'intera lunghezza della fascia orizzontale su cui insiste la tettoia, dallo smaltimento dei materiali rimossi e relativo conferimento ad apposito centro autorizzato al trattamento dei rifiuti.

Tenuto conto delle considerazioni appena esposte, si giunge al seguente schema di calcolo del VIR:

	Stima Unità immobiliari	
	Unità immobiliare 1 Fg. 5 Part. 720 Sub. 1	Unità immobiliare 2 Fg. 5 Part. 720 Sub. 2
Valore medio di mercato (€/mq) <i>VM</i>	750,00	750,00
Indice di apprezzamento / deprezzamento (%) <i>I</i>	85,00	85,00
Valore di mercato rettificato (€/mq) <i>VMR = VM * I</i>	€ 675,00	€ 675,00
Superficie vendibile (mq) <i>S</i>	40,00	43,00
Valore dell'immobile (€) <i>VI = VMR * S</i>	€ 27.000,00	€ 29.025,00
Quota di proprietà (%) <i>Q</i>	100	100
Adeguamenti/Correzioni (€) <i>AC</i>	€ 1.500,00	€ 0,00
Valore dell'immobile rettificato (€) <i>VIR = (VI * Q) - AC</i>	€ 25.500,00	€ 29.025,00
TOTALE	€ 54.525,00	

Tabella 2 - Schema di calcolo del valore di stima del compendio immobiliare

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo della valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Descrizione	Valore di stima
Unità immobiliare 1 Fg. 5 Part. 720 Sub. 1	€ 25.500,00
Unità immobiliare 2 Fg. 5 Part. 720 Sub. 2	€ 29.025,00
TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI	€ 54.525,00

Tabella 3 - Riepilogo del valore di mercato delle unità immobiliari

Pertanto, il valore economico stimato per il bene immobile oggetto della procedura esecutiva n. 24/2024 r.g.es. è pari a **€ 54.525,00** (diconsi euro cinquantaquattromilacinquecentoventicinque/00) in cifra tonda.

7. LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Date le peculiarità e le caratteristiche di ubicazione, posizione ed accessibilità dei beni oggetto di indagine, il sottoscritto ritiene che nella fattispecie sia possibile la formazione di lotti separati, al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

In particolare, sfruttando l'autonomia funzionale legata alla presenza di due unità immobiliari indipendenti, si procederà alla costituzione di un primo lotto formato dall'unità immobiliare identificata al foglio 8 particella 720 subalterno 1 e di un secondo lotto formato dall'unità immobiliare identificata al foglio 8 particella 720 subalterno 2.

In tal modo, si possono dunque ipotizzare i seguenti lotti:

➤ Lotto 1

Costituito dall'unità immobiliare identificata al Foglio 5 Particella 720, Subalterno 1:
€ 25.500,00

➤ Lotto 2

Costituito dall'unità immobiliare identificata al Foglio 5 Particella 720, Subalterno 2:
€ 29.025,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI
COMPROPRIETÀ

Come accertato dal sottoscritto ed argomentato nei paragrafi precedenti, per la
procedura esecutiva in esame non risultano presenti comproprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI
SUL BENE E L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI
MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE
CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
RELATIVI AL BENE PIGNORATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla data in cui viene redatto il presente elaborato peritale, il sottoscritto non è
a conoscenza della presenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti
sui beni immobili in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. LA VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL
DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI
TITOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda la richiesta inoltrata al Comune di Botricello, unitamente
all'istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo pec in data 07/06/2024 ed assunta
dall'Ente al prot. n. 00008805 del 10/06/2024, in merito alla circostanza se i beni pignorati
siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,
è stata fornita risposta da parte del Settore Urbanistica del Comune di Botricello, con
nota prot. n. 12643/2024 del 09/08/2024, nella quale si legge che "*i beni pignorati non
sona gravati da censo livelli e usi civici*".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA
DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle due unità immobiliari urbane costituenti il compendio in esame, sempre nella nota prof. n. 12643/2024 del 09/08/2024 trasmessa allo scrivente dal Settore Urbanistica del Comune di Botricello, emerge che sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 991/243/99 del 14/05/1980;
- Autorizzazione Variante n. 7/138 del 12/05/1981;
- Autorizzazione Variante n. 287 del 01/02/1983;
- Autorizzazione Variante n. 346/203 del 01/02/1983

Lo stesso Settore Urbanistica comunica che "l'area censita al catasto al Fq. 5 P.IIa n. 720 sub. 1 e sub 2 ricade in Zona Ct1 " Zona Turistico balneare totalmente edificabile" è interessata dal vincolo tutorio paesaggistico (art. 142 comma 1 lettera a) D.lqs. 42/2004 e ss.mm.ii., e che non esistono vincoli inibitori".

Infine, per quanto riguarda la presenza del certificato di agibilità, il Comune di Botricello nella stessa nota afferma che "non sono stati reperiti i certificati di agibilità per il complesso immobiliare denominato villaqgio Costa del Turchese".

12. IL CONTROLLO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, OVVERO LA VERIFICA CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE ISTANZA DI CONDONO INDICANDONE IL RELATIVO COSTO

Come già affermato ai paragrafi precedenti il sottoscritto, durante i sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali, ha riscontrato un'illegittimità urbanistica consistente nell'assenza di titolo autorizzativo con cui è stata realizzata la tettoia presente presso la corte esclusiva dell'unità immobiliare identificata al foglio 5 particella 720 subalterno 1.

Stante tale illegittimità urbanistica, occorre tenere conto di quanto è stato successivamente accertato dal Settore Urbanistica del Comune di Botricello nella nota prof. 12643/2024 del 09/08/2024 trasmessa in risposta all'apposita istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, ossia che "l'immobile presenta all'interno della sua corte una tettoia in legno lamellare arbitrariamente realizzata e per la quale è stata emessa ordinanza di demolizione n. 76 del 09.08.2024" e, ancora, che "l'immobile arbitrariamente realizzato non è suscettibile di sanatoria poiché lo stesso non

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

presenta i requisiti delle tipologie di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 36 del 14.11.2013'.

Nell'Ordinanza Dirigenziale n. 76 del 09/08/2024, con la quale il Comune di Botricello "ingiunge alla ditta [REDACTED] di demolire a propria cura e spese le opere abusive", viene tra l'altro evidenziato che:

- "le opere realizzate si configurano come interventi abusivi in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/200;
- le opere realizzate si configurano come interventi abusivi in assenza del prescritto Nulla Osta Ambientale ai sensi dell'art. 167 del D. L.gs 42/2004;
- l'ordine di demolizione è atto dovuto in presenza di opere realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, rappresentando questo un'attività vincolata, priva di margini di discrezionalità, rientrante nell'esercizio dei poteri sanzionatori e di controllo del territorio e repressione degli abusi edilizi previsto dagli articoli 27 e seguenti. del D.P.R. n. 380/2001;
- la demolizione è tecnicamente possibile e quindi occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi preesistente la realizzazione dell'abuso".

Ne consegue, dunque, che le opere abusivamente realizzate presso l'unità immobiliare identificata al subalterno 1 non potranno essere oggetto di sanatoria ne da parte dell'attuale proprietario e ne tanto meno da parte del prossimo aggiudicatario.

Viene infatti stabilito dal Comune di Botricello che le stesse opere abusive dovranno essere demolite a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.

Pertanto, come già chiarito in precedenza, lo scrivente ritiene che per la demolizione della tettoia e per il ripristino dello stato dei luoghi sia necessario sostenere un costo pari a € 1.500,00, derivante dalle seguenti attività:

- ✓ Rimozione del manto di copertura, delle travi e dei pilastri in legno lamellare, delle piastre e dei tirafondi in acciaio;
- ✓ Ripristino della pavimentazione della corte esterna nei punti in cui insistono i pilastri;
- ✓ Ripristino della finitura del fabbricato per l'intera lunghezza della fascia orizzontale su cui insiste la tettoia;
- ✓ Smaltimento dei materiali rimossi e relativo conferimento ad apposito centro autorizzato al trattamento dei rifiuti.

Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

13. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Dal punto di vista della verifica degli impianti tecnologici esistenti, è stata accertata la seguente dotazione impiantistica, distinta per ciascuna unità immobiliare.

UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 5 PARTICELLA 720 SUBALTERNO 1:

- Elettrico e forza motrice: in assenza di un quadro elettrico generale per il sezionamento delle linee, è presente soltanto un dispositivo di protezione cosiddetto "salva vita" collegato a valle del contatore; sono presenti le linee di alimentazione di prese e luci ed il misuratore dell'energia elettrica, il cui codice POD è [REDACTED] come da foto allegate;
- Idraulico, carico e scarico: l'approvvigionamento dalla fornitura avviene dalla tubazione idrica comune, senza contabilizzazione (il pagamento dei prelievi idrici avviene direttamente al condominio);
- Termico: per il riscaldamento e il raffrescamento dell'immobile viene utilizzato un climatizzatore inverter caldo/freddo con potenza pari a 1,08 kW e capacità 9000 btu, la cui unità interna è posta nel disimpegno al piano primo e l'unità esterna è posizionata sulla facciata posteriore dell'unità immobiliare, precisamente alla sinistra della finestra.
L'acqua sanitaria viene riscaldata tramite un boiler ad alimentazione elettrica presente nel servizio igienico al piano superiore.
- Gas: l'alimentazione, destinata ai soli fornelli dell'angolo cottura, avviene tramite una bombola posta in un mobile dell'angolo cottura stesso;
- Antenna tv.

UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 5 PARTICELLA 720 SUBALTERNO 2:

- Elettrico e forza motrice: in assenza di un quadro elettrico generale per il sezionamento delle linee, è presente soltanto un dispositivo di protezione cosiddetto "salva vita" collegato a valle del contatore; sono presenti le linee di alimentazione di prese e luci ed un misuratore dell'energia elettrica prelevata il cui codice POD è [REDACTED] come da foto allegate;
- Idraulico, carico e scarico: l'approvvigionamento dalla fornitura avviene dalla tubazione idrica comune, senza contabilizzazione (il pagamento dei prelievi avviene direttamente al condominio);
- Termico: non sono presenti né l'impianto di riscaldamento, né quello di raffrescamento, mentre l'acqua sanitaria viene riscaldata tramite un boiler ad alimentazione elettrica presente nel servizio igienico al piano superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Gas: l'alimentazione, destinata ai soli fornelli dell'angolo cottura, avviene tramite una bombola posta in un mobile dell'angolo cottura stesso;
- Antenna tv.

Il sottoscritto ha inoltre richiesto al debitore esecutato le dichiarazioni di conformità, ai sensi della normativa vigente, per gli impianti tecnologici presenti presso le unità immobiliari, ma non è stato prodotto nessun documento.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Infine, per quanto riguarda la situazione energetica delle unità immobiliari componenti il compendio in esame, lo scrivente fa presente che si è proceduto alla trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE tramite deposito nel portale telematico SIAPE di ENEA-Regione Calabria soltanto per l'unità immobiliare identificata al foglio 5 particella 720 subalterno 2 (vedasi Allegato 19).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al foglio 5 particella 720 subalterno 1, il sottoscritto non ha potuto procedere al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE in quanto, a fronte di apposita richiesta di trasmissione dei seguenti allegati obbligatori all'APE medesimo:

- Copia del libretto di impianto termico;
- Copia dell'ultimo rapporto di controllo tecnico sull'efficienza energetica rilasciato da un manutentore

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

inoltrata via mail in data 23/07/2024 all'indirizzo di posta elettronica ordinaria del figlio dell'occupante dell'immobile (vedasi allegato 20) il sig. [REDACTED], nonché dei numerosi successivi solleciti inoltrati sia verbalmente e sia per iscritto (vedasi allegato 21), alla data odierna non è stato ricevuto nessun riscontro. Lo scrivente si riserva di rilasciare l'APE per detta unità immobiliare una volta ricevuto

Avendo assolto all'incarico giudiziale affidatogli, il sottoscritto rimette la presente e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Catanzaro, 09/08/2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Lucchese

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Giudice: Dott. Luca Mercuri
C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

ASTE
GIUDIZIARIE

1. Provvedimento di nomina CTU proc. n. 24/2024 r.g.es.
2. Accettazione incarico CTU
3. Rilievo fotografico del compendio immobiliare - Uiu Fg 5 Part 720 Sub 1
4. Rilievo fotografico del compendio immobiliare - Uiu Fg 5 Part 720 Sub 2
5. Istanza di accesso agli atti al Comune di Botricello
6. Estratto di mappa catastale
7. Visura catastale Uiu Fg 5 Part 720 Sub 1
8. Visura catastale Uiu Fg 5 Part 720 Sub 2
9. Planimetria catastale Uiu Fg 5 Part 720 Sub 1
10. Planimetria catastale Uiu Fg 5 Part 720 Sub 2
11. Elenco dei subalterni catastali
12. Elaborato planimetrico catastale
13. Ispezione ipotecaria Uiu Fg 5 Part 720 Sub 1
14. Ispezione ipotecaria Uiu Fg 5 Part 720 Sub 2
15. Deposito breve relazione in Cancelleria
16. Sollecito al Comune di Botricello per riscontro istanza accesso atti
17. Risposta del Comune di Botricello a istanza accesso atti
18. Ordinanza del Comune di Botricello per demolizione tettoia Sub 1
19. Attestato di Prestazione Energetica Uiu Fg 5 Part 720 Sub 2
20. Richiesta libretto impianto e rapporto efficienza energetica Uiu Sub 1
21. Sollecito libretto impianto e rapporto efficienza energetica Uiu Sub 1
22. Spese sostenute