TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO
Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa dalla

SAPHIRA SPV S.r.l.

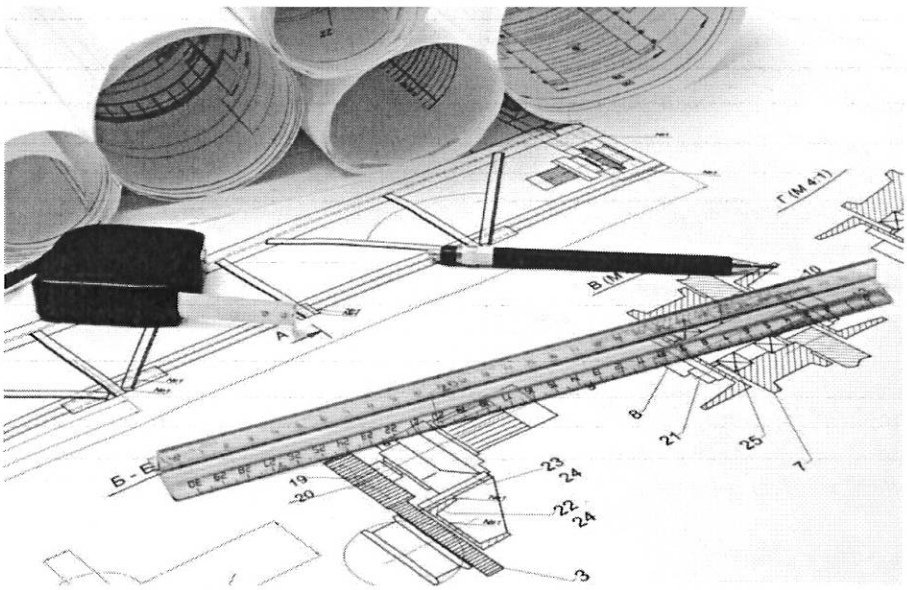
Contro

Debitore: .....

GIUDICE: DOTT. SSA DAMIANI SONG

RELAZIONE CTU

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Michela CAPICOTTO



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

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

INDICE

I. Premessa.....4

Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.....4

1) Quesito richiesto:
Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....5

DESCRIZIONE LOTTO UNICO.....5

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO.....7

Doc. 1: *Planimetria Agenzia del Territorio Foglio 14 Particella 440 Subalterno*.....9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA esterno.....10

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA interno.....12

2) Quesito richiesto:
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....16

3) Quesito richiesto:
lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;.....16

4) Quesito richiesto:
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); 16

5) Quesito richiesto: *al fine di una maggiore vantagiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati* 21

6) Quesito richiesto:
in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;.....21

7) Quesito richiesto:
l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....21

8) Quesito richiesto:
la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....21

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

9) Quesito richiesto:
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.....22

10) Quesito richiesto:
in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, 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;.....26

11) Quesito richiesto:
la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....26

RIEPILOGO LOTTO.....28

Indice allegati.....29

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa SONG DAMIANI con provvedimento emesso in data 13/05/2026 ha nominato la sottoscritta Arch. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752B, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 32/26 R.G.E., promossa dalla **SAPHIRA SPV S.r.l.** contro **Adriano ,** al fine di valutare n.1 immobile nel Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO, identificato come di seguito:

Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO (I170) (CZ)
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 1
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 2
Classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 6 vani
Indirizzo: VIA NAZIONALE Piano T
Dati di superficie: Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte b): 147 mq

Lo scrivente CTU, avendo accettato l'incarico ha avviato le indagini tecniche presso i seguenti uffici:

- ✓ N.C.E.U. di Catanzaro_Sezione Provinciale;
- ✓ Ufficio Urbanistica del Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO per accesso agli atti pratica edilizia;
- ✓ Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;
- ✓ Studio notarile Andreacchio Antonio;

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

1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

Il sopralluogo ha avuto luogo in data 31/07/2026 ore 14:00, alla presenza del custode nominato, Avv. Vincenzo Arcidiacono, e dell'amministratrice di sostegno del debitore esecutato, oltre che dall'avvocato difensore Avv. Teresa Leone.

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

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

Quesito richiesto: 1

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

Per definire le successive fasi di vendita si asserisce che è stato individuato un unico Lotto di vendita, così individuato:

- **LOTTO UNICO**

Il compendio pignorato si compone di n°1 immobile identificato come di seguito:

Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO (I170) (CZ)
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 1
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 2 (part.lle graffate)
Classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 6 vani
Indirizzo: VIA NAZIONALE Piano T
Dati di superficie: Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte b): 147 mq

- **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

Alla data di avvenuto sopralluogo l'abitazione è abitata dal e dalla madre, quale amministratrice di sostegno come da documentazione esibita al custode nominato.
Trattasi di abitazione a sviluppo su unico piano terra con accesso dalla strada denominata Viale Libertà civico n. 33 , avente consistenza di circa 147 mq.
Da visura catastale si rileva anomalia toponomastica. In visura si riporta VIA NAZIONALE, mentre nello stato attuale la via corretta è Viale Libertà civico n.33.

Nel complesso l'immobile si presente in sufficienti condizioni, con discrete finiture interne ed esterne. Trattasi di abitazione a piano terra, facente parte di un fabbricato con sviluppo totale a due piani ft, oltre lastrico; esternamente si accede dalla strada comunale da cancelletto pedonale il quale introduce ad una striscia di corte a "L" che accompagna su due lati l'appartamento.
Internamente l'abitazione si compone di una cucina/soggiorno open space, tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio non visionato perchè presente lucchetto di cui non si disponeva di chiavi.
I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato di manifattura comune, come anche le pareti intonacate con intonaco civile. Gli infissi interni/esterni sono in alluminio bianco anodizzato con vetro comune. Le finiture sono buone. Le stanze sono illuminate artificialmente da lampadario/plafoniera installata a soffitto. I bagni si presenta in buono stato, dotati di wc, bidet, doccia e un lavabo serviti da acqua corrente comunale. 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.
Inoltre, dichiara che non è installato impianto antifurto, ne impianto fotovoltaico o solare termico.
Il bagno presenta delle macchie di infiltrazione provenienti probabilmente dall'abitazione al piano superiore (rif. Foto pag. 14).
Tale circostanza documentata da documentazione fotografica è stata segnalata al custode nominato in sede di sopralluogo.
Catastalmente si rileva una difformità relativa ad un vano dell'abitazione, che per comodità è stato individuato nel brogliaccio di sopralluogo "1", detto ambiente risulta catastalmente non annesso al

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f248079c2

vano soggiorno, tuttavia dal vano soggiorno si rileva la presenza di una porta di collegamento.
Detto vano è utilizzato come box con accesso diretto dalla strada comunale Viale Libertà.

Dalla consultazione dell'atto notarile di donazione, Atto del 30/05/2013 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 81456, mediante istanza di accesso agli atti mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina dello Ionio, è stata estratta copia copia dei titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile (Rif. All.2)
Si rimanda a maggiori dettagli al quesito 9 pag 22.
Nell'allegato 10 verranno indicati i costi da sostenere per conseguire la regolarizzazione catastale/urbanistica.

IMPIANTI

L'immobile è caratterizzato dai seguenti impianti:

§ la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a alla ramificazione condominiale;

§ 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; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale(salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;

§ Non è installato un impianto di video-sorveglianza;

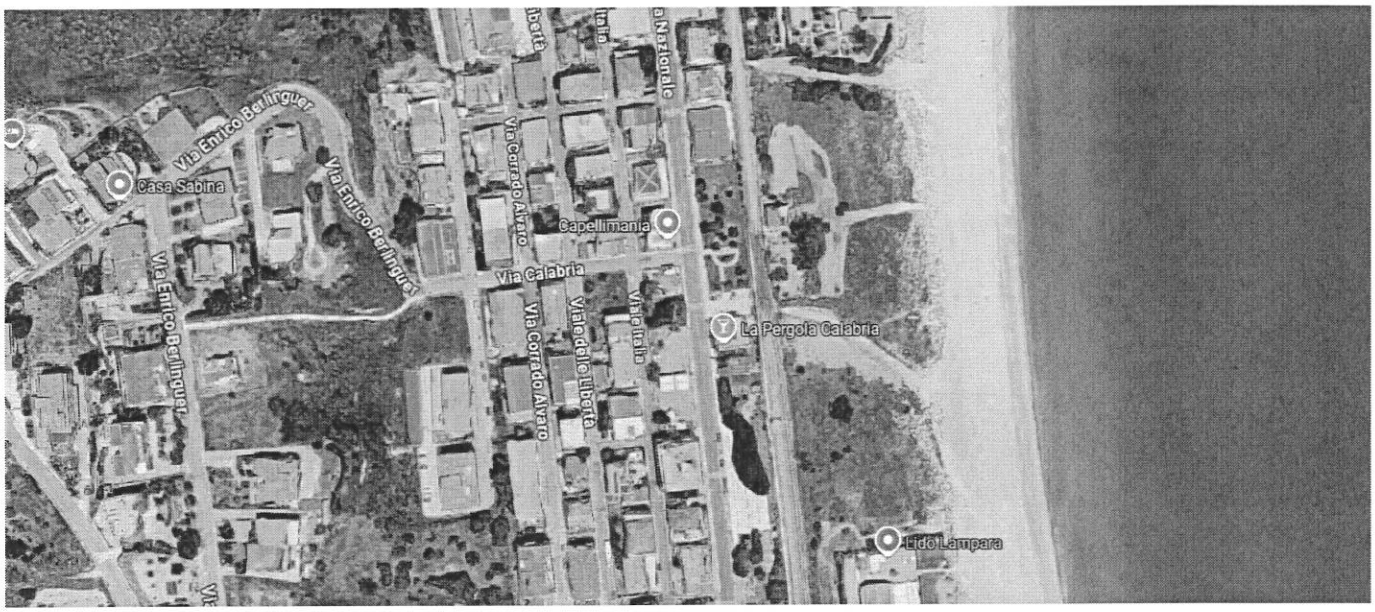
§ Non è installato un impianto di allarme;

§ è presente impianto di riscaldamento/radiatori a parete;

§ è presente l'impianto citofonico;

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

- **INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO**





Fabbricato da Google Earth pro

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2





Fabbricato da Viale Libertà

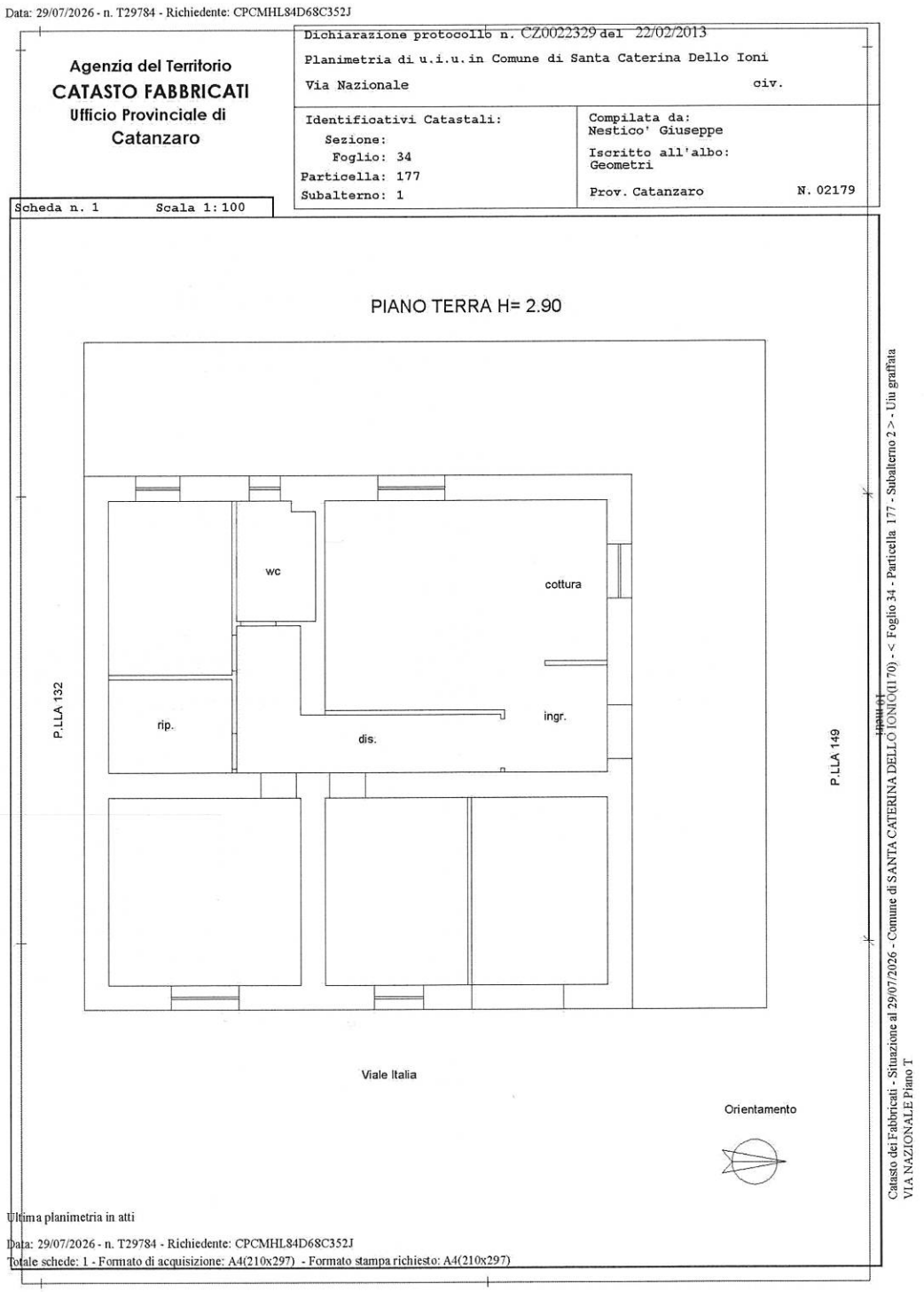
Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

Doc. 1

Planimetria Immobile identificato al Catasto Fabbricati



Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

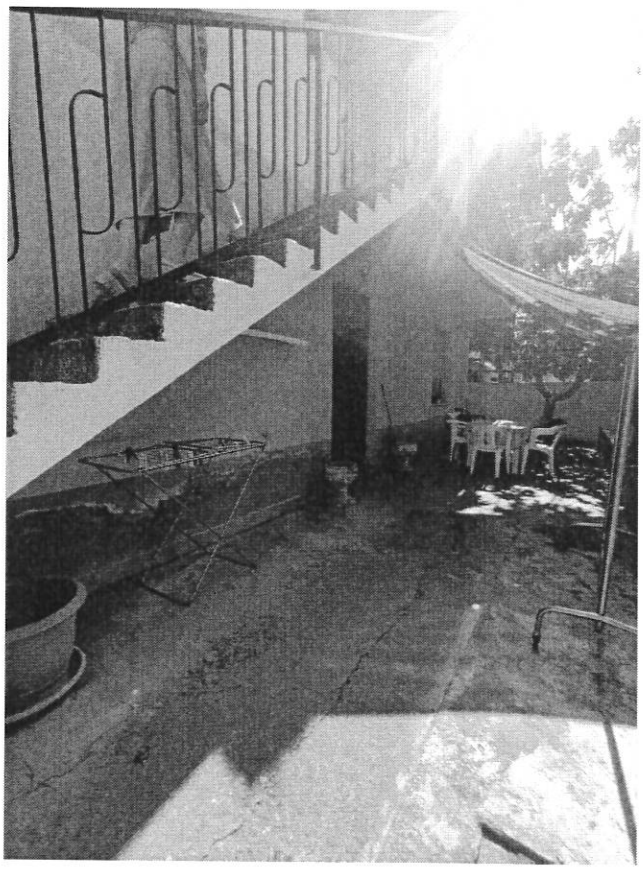
Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.
Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro :

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO:



Fig. Ingresso da strada comunale e Corte antistante





Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

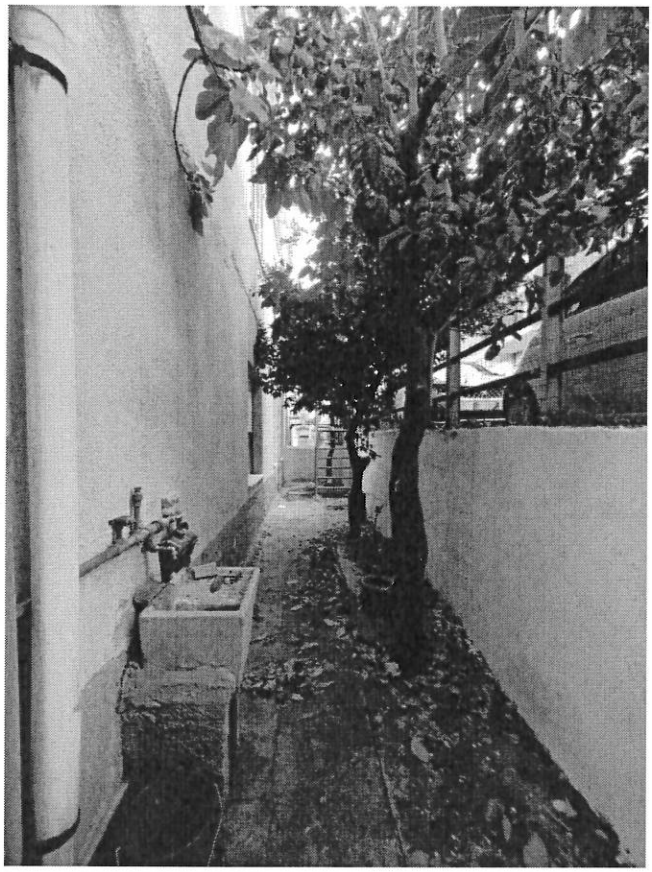


Fig. Corte retrostante



Fig. Corte antistante ingresso principale

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO

FOTO INTERNO:



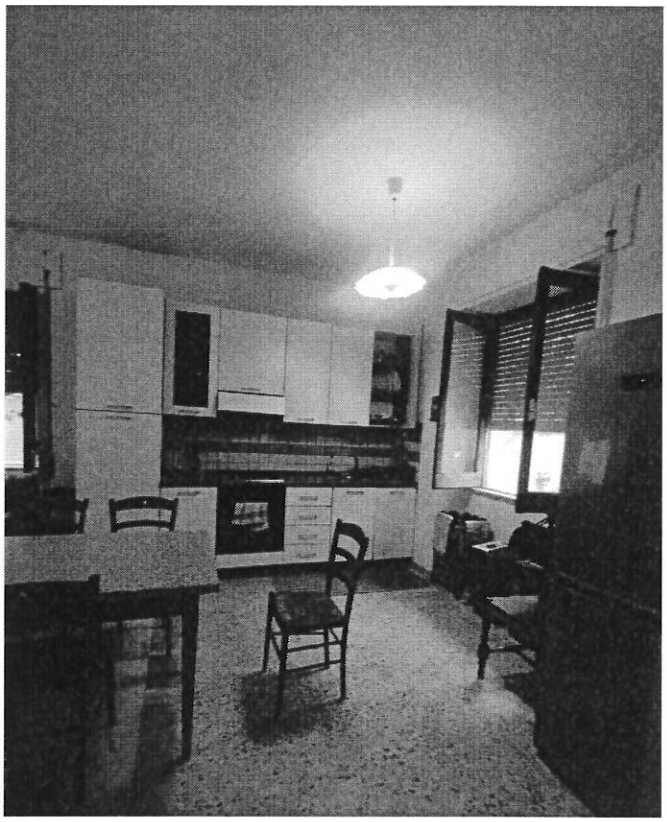
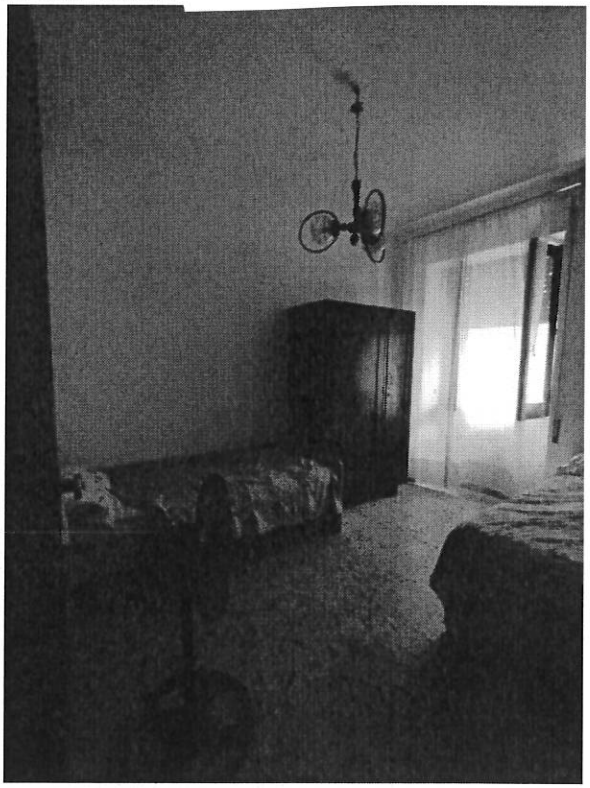




Fig. Cucina e soggiorno

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2





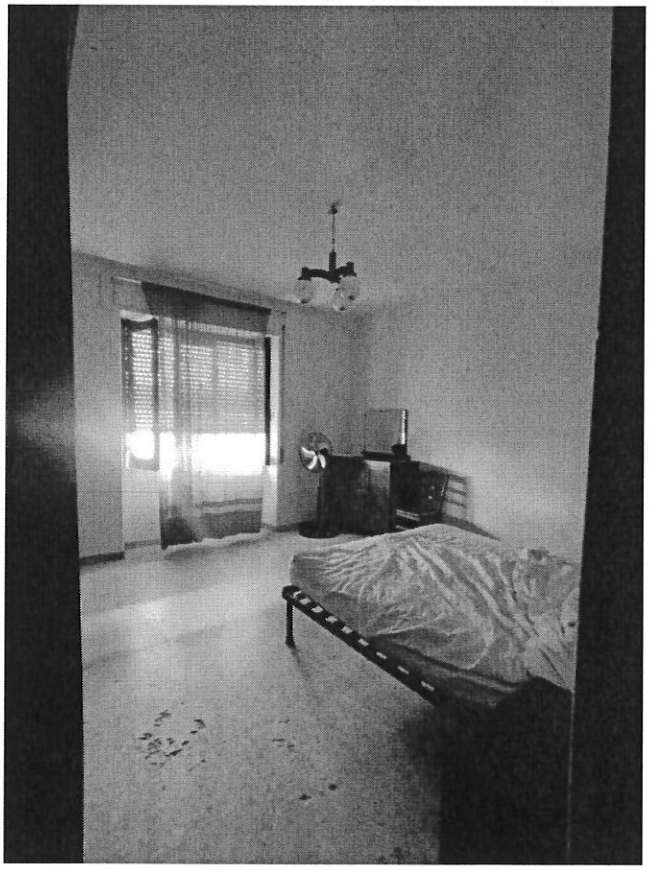
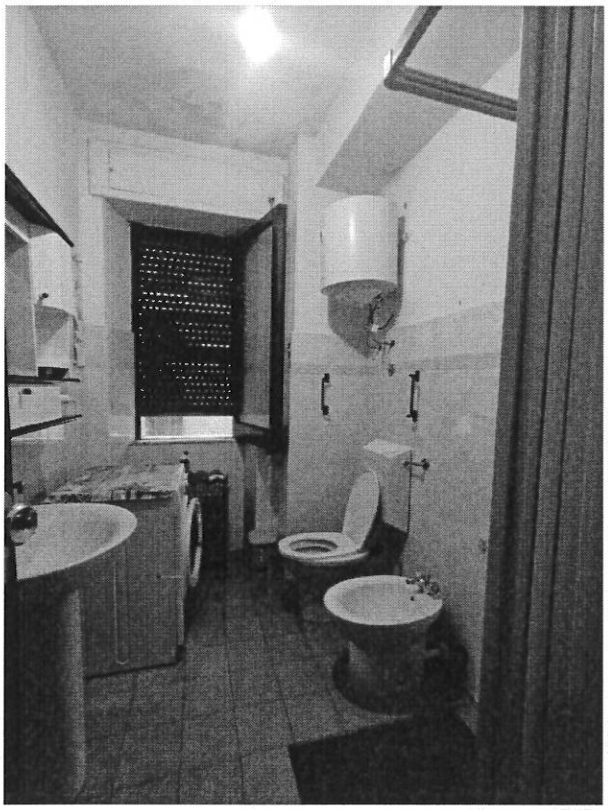
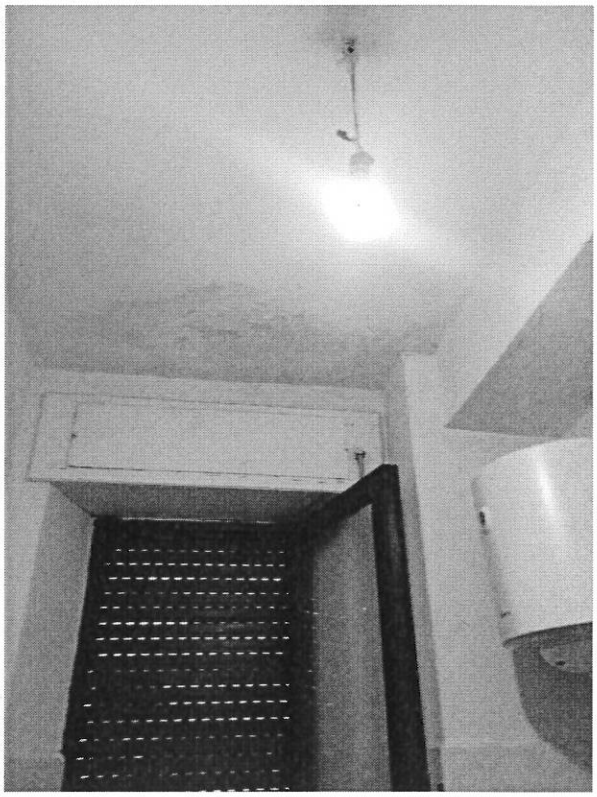


Fig. Vano camere da letto

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2





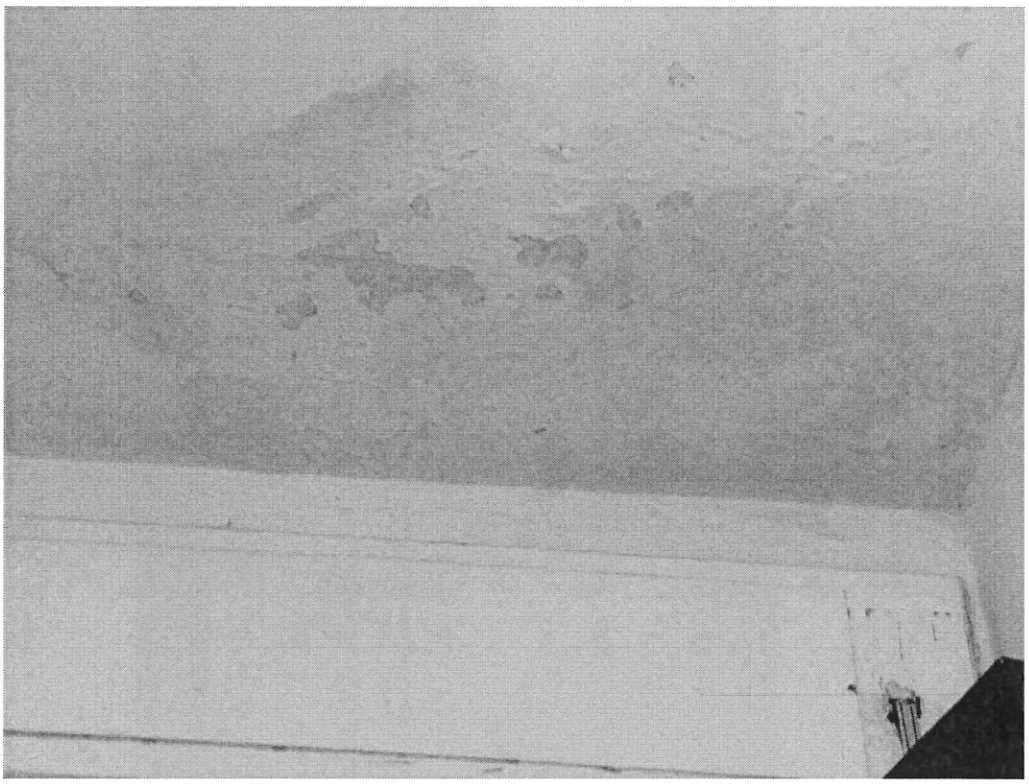
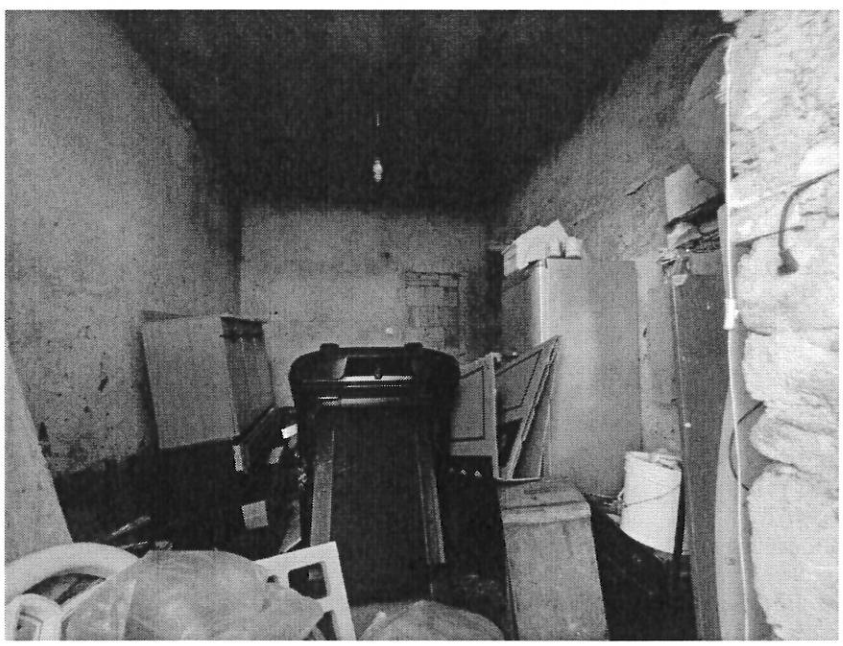


Fig. Vano bagno con focus su infiltrazione acqua da solaio superiore

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2





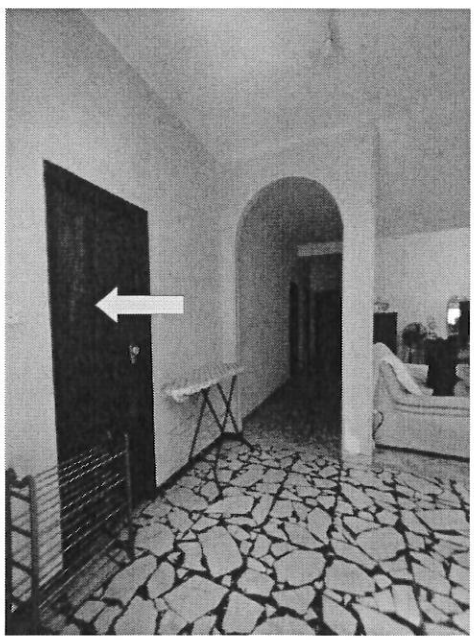


Fig. Vano box con indicazione difformità(porta di accesso da salotto non regolarizzata)

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

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

Il compendio pignorato è in testa ai seguenti proprietari:

Adriano (CF [illegible] N)
nato a [illegible] O (CZ) il [illegible]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (Atto 1)

- Atto del 30/05/2013 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 81456 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 6486.1/2013 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 26/06/2013

- Notaio TETI Antonio del 15/03/1966 rep.97960 a Caterina Romeo Arena viene trasferita la piena proprietà del terreno sul quale veniva edificato il fabbricato

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;

Per quanto concerne la definizione dello stato di occupazione del compendio pignorato si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di primo accesso, dove si rileva che l'immobile è abitato stabilmente, come abitazione principale, dal debitore esecutato.
Dalla documentazione fotografica è possibile visionare lo stato dei luoghi.
Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Elenco formalità *LOTTO UNICO (Rif. All. 6)*

- **TRASCRIZIONE del 13/04/2026 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 5209**

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 278 del 18/02/2026
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e6553f2480799c2

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

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

a. 100% delle superfici calpestabili;

b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c. 100% delle superfici, pareti portanti, nel caso di immobili indipendenti;

d 50% delle superfici, pareti portanti, nel caso pareti in comune con immobili confinanti;

e. 80% delle Verande* con finiture analoghe ai vani principali

f. 15% Giardini e aree di pertinenza Ville e Villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

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

- Le superfici di balconi e lastrici solari si sommano al 25%, per i balconi fino a 25 metri quadrati. Mentre le superfici eccedenti si calcolano al 10%.
- Le superfici dei terrazzi e delle logge si calcolano al 35% fino a 25 mq, mentre le superfici eccedenti al 10%.
- Gli attici fino a 25 metri quadrati si calcolano al 40% della superficie.
- Portici e patii interni si calcolano al 35% della loro superficie.
- I cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie, l'eccedenza va calcolata al 2%
- I giardini fino a 25 metri quadrati si sommano fino al 15% della superficie.
- Cantine e soffitte con altezza minima di 1,5 metri si sommano al 20% della superficie.
- Garage e box auto al coperto, in caso di autorimesse collettive, si calcolano dal 45% al 60%.
- I box auto scoperti verranno sommati in base al 20% della superficie totale.

Le percentuali indicate possono variare in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello 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.

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f248079c2

- **Fonti di Informazione _(Rif. All. 7)**

✓ Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Caterina dello Ionio;
✓ Ufficio Conservatoria Catanzaro;
✓ Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per uiu similari
✓ Borsini immobiliari;
✓ Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

- **Valore unità immobiliare.**

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene, farò riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc. (Vedi Allegato 7). 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 estimare 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 690€/ mq med 745 €/mq max 800 €/ mq

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

- min 638 €/mq med 688 €/mq max 738 €/mq

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

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

ABITAZIONE:

- **1° esempio** : Appartamento via Corrado Alvaro 39 superficie 130 mq 95.000 € (731,00 €/mq)
- **2° esempio** : Appartamento via delle Serre, superficie 74 mq 87.000 € (1.176 €/mq)

Valore medio: 1.176 € +731 €/2 = 745 €/mq

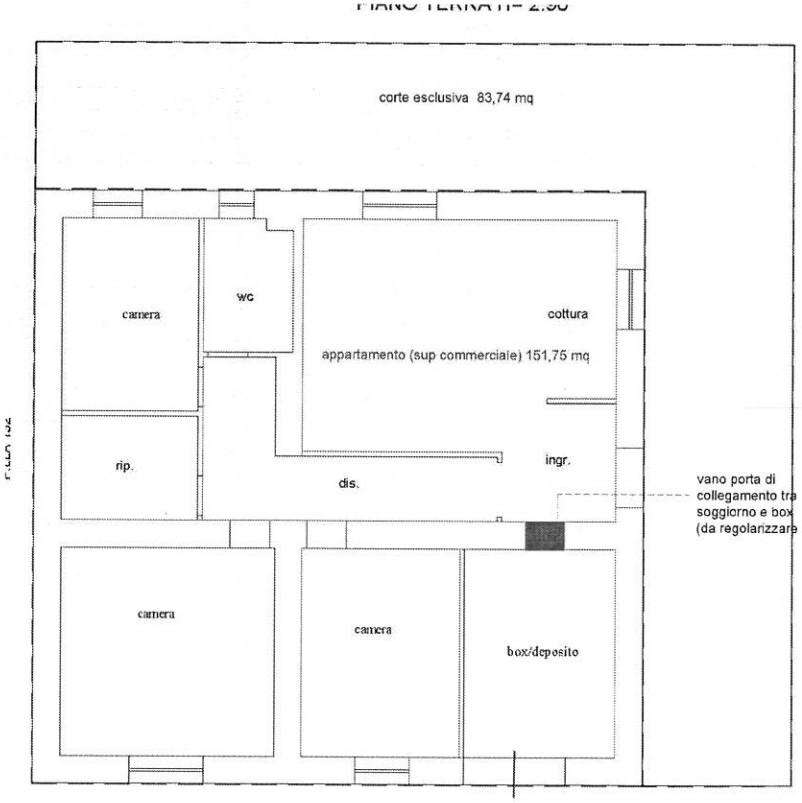
I valori sopra indicati sono stati messi a confronto.

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

ABITAZIONE:

$$VI = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{745\ € + 688\ € + 953{,}5\ €}{3} = 795{,}5\ €/mq$$

- **PLANIMETRIA CALCOLO SUPERFICI**



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

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e6553f2480799c2

Quindi il valore €/mq assegnato alla valutazione della superficie commercializzabile del Lotto sarà pari a 795,5 €/mq.

In merito al calcolo delle pertinenze, si rammenda quanto segue:

- I cortili fino a 25 mq si sommano al 10% della loro superficie, l'eccedenza va calcolata al 2%

Di seguito il computo delle aree di pertinenza dell'immobile.

Corte estrena esclusiva	***20,93 mq*** *(25 % di 83,74mq)*

- **Osservazioni valore €/mq determinato**

Il valore aritmetico determinato per ogni u.i.u. può essere indicativamente aumentato/ridotto, se si ritiene opportuno, di una determinata % che oscilla da un minimo del 20% ad un massimo del 100%, ciò sia per equiparare l'immobile ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, oppure di contro per valutare eventuali elementi che ne deprezzano il valore. Nel nostro caso si rileva come l'immobile, presenta condizioni ordinarie tipiche delle abitazioni popolari che certamente non presentano elementi di pregio tali da richiedere una maggiorazione del prezzo di stima €/mq. Quindi si ritiene opportuno utilizzare il prezzo di stima 795,50 €/mq, determinato dalla media aritmetica.

- **LOTTO UNICO**
  - **<u>Catasto Fabbricati</u> :**

Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO (I170) (CZ)
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 1
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 2
Classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 6 vani
Indirizzo: VIA NAZIONALE Piano T
Dati di superficie: Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte b): 147 mq

	Identificazione Bene	*Area pertinenz e accessori ecc.*	*Area lorda mq*	*Area totale mq*	*Valore euro/mq*	*Prezzo provvisorio*	*Spese Regolar. Catastale e urbanistica*	*Valore uiu Quota intera*
LOTTO UNICO	**Foglio 34 Part 177 Subalterno 1 graff 2 Categ. A/4 - Piano T**	*20,93mq*	*151,75 mq*	*172,68 mq*	*795,50 €*	*€ 137.370 (arrotondato)*	*€ 1.700,00*	*€ 135.700,00 (arrotondato)*
							Totale € 135.700,00	

N.B.
a. 100% delle superfici calpestabili;
b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
c. 100% delle superfici, pareti portanti libere e non condivise;
d .50% delle superfici, pareti portanti condivise;
e. 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti uso esclusivo
f. 35% dei patii e porticati

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

Quesito richiesto: 5

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

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

LOTTO	*Identificazione Beni*	*Valore finale totale della uiu a base d'asta (€)*
LOTTO UNICO	*Comune SANTA CATERINA DELLO IONIO* **Foglio 34 Part 177 Subalterno 1 graff 2** *Categ. A/4 -Piano T*	*€ 135.700,00*

Quesito richiesto: 6

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

Il compendio pignorato è in testa a:

S o (CF : N)

nato a (CZ) i

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Trattasi di proprietario esclusivo.

Quesito richiesto: 7

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

In fase di sopralluogo l'amministratrice di sostegno ha dichiarato che non vi sono spese straordinarie previste su parti comuni.

Sul Lotto non vi sono altre formalità, vincoli, 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 Lotto non è gravato da censo, livello o uso.

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f248079 9c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro :

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;

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

La richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è stata inoltrata Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Santa Caterina dello Ionio con prot.n. 5384 del 03/09/2026 (Vedi Allegato 5).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato in data 04/09/2026 , mediante Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Santa Caterina dello Ionio, visti i seguenti atti:

- VISTO Visti gli atti d' ufficio;
- Ai sensi e per gli effetti di cui al 2° comma dell' art. 18 della legge 28.02.1985, n. 47 e succes sive modificazioni ed integrazioni;

Dal certificato si evince che il bene è:

- *"Interamente in Zona ZTO B2 su cui insiste un immobile ";*
- *L'edificazione nella ZTO B2 (Aree edificate intensive - marina è sottoposta alle seguenti limita zioni dettate dal Decreto Dirigenziale n° 6678 del 26/04/2005, fatti salvi i parametri più restrittivi previsti nelle N.T.A.:*
  - *Rapporto di copertura massima 0,30 mq/mq;*
  - *Altezza massima ml. 11,50 tre piani fuori terra;*
  - *Distanza dai confini, anche per le sopraelevazioni, ml. 5,00;*
  - *Distanza dalle strade ½ h minimo 5,00 ml.;*

❖ ***Verifica Urbanistica e Catastale***

Verifica Catastale

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune irregolarità. La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi, riguarda alla presenza di una porta che collega il vano soggiorno al box auto/deposito che ha accesso principale dalla via comunale Via Libertà. Tale varco/apertura non è graficamente segnalata nella planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio.
In fase di accesso agli atti, sono stati reperiti i titoli edilizi ma non sono stati rinvenuti elaborati grafici.
In questi casi si procede con il considerare la l'ultima planimetria in atti, che risulta essere quella del 2013, data in cui il debitore esecutato, ha presentato Pratica n. CZ0022329 di aggiornamento catastale in PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE.

Inoltre in fase di incarico è stata rilevata una inesattezza riportata sulla visura catastale dell'immobile.
Infatti il fabbricato risultava associato ad errata particella del catasto terreno (part.1078) (Vedi All. 3).
Mediante istanze di rettifica dati tale incongruenza è stata risulta, oggi il fabbricato terreni correttamente associato all'immobile è la part.147.(Vedi Allegato 3).
Tuttavia si rileva dalla mappa catastale che la part. terreno 147, è terreno e sulla stessa non è rappresentata la palazzina (vedi mappa catastale).

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Lo scrivente tecnico ha presentato istanza di inserimento fabbricato in mappa (Vedi All. 9). in data 04/09/2026 al prot. Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-CZ.REGISTRO UFFICIALE.105520.04/09/2026 del 2026 con Codice di verifica Interrogazione stato pratica: 1309 presso la pec dp.Catanzaro@pce.agenziaentrate.it, considerando che al fabbricato è associato un elaborato planimetrico.
Tuttavia l'istanza è stata rigettata con la seguente motivazione: *"Risulta necessario procedere a presentare un atto di aggiornamento al catasto terreni con procedura Pregeo. Infatti, ai sensi dell'art. 8 della legge 1 ottobre 1969 n.679 i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova da considerarsi immobili urbani hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione."*

Quindi occorre un aggiornamento cartografico(inserimento fabbricato in mappa) tramite tipo mappale (Pregeo).

Lo scrivente tecnico, non avendo strumentazione idonea a redigere il rilievo topografico non è nelle possibilità di svolgere tale incarico; qualora il GE lo ritenesse opportuno, si procederà ad allegare un preventivo di spesa di altro professionista a cui lo scrivente CTU darà supporto oppure in alternativa il GE potrà predisporre la nomina di tecnico di sua fiducia, al fine di procedere con l'aggiornamento del fabbricato in mappa.

In questa sede è possibile determinare le somme delle voci ordinarie, e sommariamente di quelle di professionista esterno che verranno meglio determinate in altra sede.

Voci di costo principali
-Diritti catastali (Agenzia delle Entrate): 70,00 € per il deposito del Tipo Mappale.
-Estratto di mappa: circa 58,00 € se digitale e vettoriale (Wegis).
-Onorario del professionista (da determinare meglio con preventivo): da 400,00 € a 800,00 € (più IVA e cassa previdenziale) per il rilievo topografico e la redazione dell'atto di aggiornamento-

Segue rappresentazione grafica difformità appartamento "Planimetria 1.a" e segnalazione mancanza fabbricato in mappa "Mappa 1.a".

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

- **Documento "Planimetria 1.a"**



In rosso il vano porta di collegamento tra il soggiorno e il box auto/deposito, oggetto di difformità catastale.

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

- **Documento "Mappa 1..b"**



1. ***Verifica Urbanistica***

In merito alla Verifica Urbanistica del LOTTO, ci si riporta alla risultante delle indagini urbanistiche condotte in data 28/08/2026 prot. 5052, con cui lo scrivente CTU ha depositato istanza di accesso agli atti mezzo pec all'ufficio tecnico del Comune di Santa Caterina dello Ionio, al fine di estrarre copia conforme dei titoli edilizi individuati e relativi al compendio pignorato, al fine quindi di determinare la conformità, o meno, dello stato dei luoghi con il titolo edilizio autorizzato.
I titoli edilizi asseriti sono i seguenti:

- Certificato Abitabilità del 28/09/1971;
- LE del 06/10/1966 n.3133
- Doc. Prefettura Incarico Controllo costruzione del 10/12/1970 prot.10429 con rilascio autorizzazione del 13/09/1971;
- Genio Civile del 22/07/1966 prot.2483

Nei fascicoli cartacei consultati non sono stati rinvenuti altri documenti utili a definire cronologicamente, ulteriori attività di vigilanza sui lavori di costruzione della palazzina tutta.

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

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;

Il Quesito 9 ha determinato l'esistenza di difformità catastali sul cespite periziato, rispetto allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo di primo accesso. Si rimanda alle rappresentazioni grafiche precedentemente prodotte (apertura porta con collegamento da vano soggiorno a box auto/deposito).
La difformità interna può essere sanata tramite titolo edilizio in sanatoria con procedura informatizzata presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Santa Caterina dello Ionio a cura di un tecnico incaricato che a nome del titolare della pratica dovrà predisporre relazioni, asseverazioni ed elaborati grafici che attestino la sanabilità delle opere rispetto alla normativa edilizia e urbanistica.
I titoli edilizi utili a sanare le difformità sono Cila tardiva o CILA in sanatoria. Dopo la sanatoria urbanistica sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

§ **Costi sanzioni** (opere abusive relative alla porta di collegamento da vano soggiorno a box auto/deposito)

o **Costi Conformità Urbanistica Titolo in Sanatoria**:
- Diritti di Segreteria/ Sanzione pecuniaria 516,00 €
- Onorario Professionista 800,00 € circa;

o **Costi Docfa aggiornamento Catastale**:
- Spesa Variazione Catastale Procedura Docfa 50,00 €;
- Onorario Professionista 300,00 € circa;

Il costo complessivo per sanare ammonta complessivamente a circa 1.700,00 € (arrotondato).
Il prezzo di stima della uiu a base d'asta determinato a pag. 20-21 quesito 4 è stato decurtato delle spese utili a determinare la sanabilità della uiu.

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 (Rif. All.8) mediante software TerMus versione 42.00.

Il software TerMus 42.00 recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013

Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

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

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 lì 05/09/2026

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



Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2

Procedura Esecutiva n. 32/2026 R.G.E.

Promossa da SAPHIRA SPV S.r.l. Contro

RIEPILOGO LOTTO UNICO

• **Catasto Fabbricati :**

Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO (I170) (CZ)
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 1
Foglio 34 Particella 177 Subalterno 2
Classamento: Rendita: Euro 198,32 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 6 vani
Indirizzo: VIA NAZIONALE Piano T
Dati di superficie: Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte b): 147 mq

Prezzo di vendita valore LOTTO UNICO: ***€ 135.700,00***

PROPRIETA' CESPITE:

Formalità ipotecarie da cancellare:

- **TRASCRIZIONE del 13/04/2026 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 5209**
  Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 278 del 18/02/2026
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

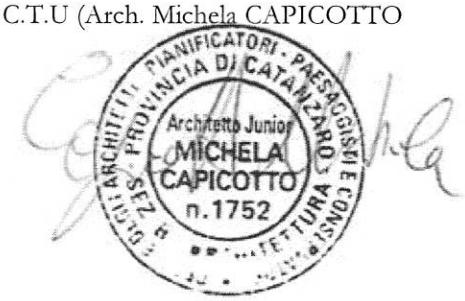
- **Lotto catastalmente e urbanisticamente difforme** (Rif. Quesito 9 e 10)

Spese da sostenere € 1.700,00 (decurtate dal valore finale)

- **Inserimento fabbricato in mappa con procedura Pregeo**
  (decurtate dal valore finale solo spese amministrative)

-***Diritti catastali (Agenzia delle Entrate):*** 70,00 € per il deposito del Tipo Mappale.
-***Estratto di mappa***: circa 58,00 € se digitale e vettoriale (Wegis).
-***Onorario del professionista*** da quantificare

Il C.T.U (Arch. Michela CAPICOTTO



Firmato Da: MICHELA CAPICOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73e9cbf6336d66b4e655f3f2480799c2