TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura Esecutiva n. 211/2010 R.G.E.

Promossa da ***Italfondiario S.p.a.***

contro

[redacted]

Giudice: Dott. Luca Mercuri

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270
Architetto J. Michela CAPICOTTO
Via Aldo Moro, 12
Cap. 88050 Pentone (CZ)
C.F. CPCMHL84D68C352J
partita IVA: 03214250791
Cell.: (+39) ***320/6961040***
e-mail: michela.capicotto@libero.it
e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

INDICE

I. Premessa 1

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

Dettagliata LOTTI COMPENDIO PIGNORATO.....7

LOTTO 1: *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2.....10*

LOTTO 2: *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3..... 14*

LOTTO 3: *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4.....18*

LOTTO 4: *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2.....22*

LOTTO 5: *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3.....25*

LOTTO 6: *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1.....27*

LOTTO 7: *Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part.lle 13-466 -1111-1112-1118..30*

LOTTO 8: *Catanzaro – Catasto Fabbricati Fg 47 part. 66 .....30*

LOTTO 9: *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part. 1866 .....29*

LOTTO 10: *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 2058, 1843, 1886 .....47*

LOTTO 11: *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 1 .....49*
LOTTO 12: *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 3 .....50*

LOTTO 13: *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 .....52*

LOTTO 14: *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 .....55*

LOTTO 15: *Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 10.....58*

LOTTO 16: *Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1117.....58*

LOTTO 17: *Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1156.....58*

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

LOTTO 18: *Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 117……58*

LOTTO 19: *Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 118……58*

LOTTO 20: *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 Particelle 1688 – 1692 – 1937….75*

2)Quesito richiesto:
il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....59

3)Quesito richiesto: 3
lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;.....63

4)Quesito richiesto: 4
il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);.....67

5)Quesito richiesto: 5
al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....80

6)Quesito richiesto: 6
in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;.....81

7)Quesito richiesto: 7
l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie 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;.....81
..
8)Quesito richiesto: 8
la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....81

9) Quesito richiesto 9:
la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente……..81

10) Quesito richiesto 10:
in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....85

11)Quesito richiesto 11:
la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....86

Indice allegati *.....88*

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Damiani Song, in data 03/11/2020 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n.211/10 R.G.E., promossa dalla ***Italfondiario S.p.a.*** contro [redacted] al fine di valutare una serie di beni di seguito meglio identificati:

a) Comune di Simeri Crichi:

- Catasto Terreni

Foglio 26 Particella 10 – 13 – 22 - 117 – 118 - 466 – 1108 – 1111 – 1112 - 1117 – 1118 – 1156 – 1157 - 1158 -1159 -1160;

- Catasto Fabbricati

- Fg 26 part. 1157 sub 2 Categoria catastale A2;
- Fg 26 part. 1157 sub 3 Categoria catastale A2;
- Fg 26 part. 1157 sub 4 Categoria catastale A2;
- Fg 26 part. 1158 sub 2 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1158 sub 3 Categoria catastale A3;
- Fg 26 part. 1159 sub 1 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A3;
- Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A3;

b) Comune di Sellia Marina:

- Catasto Terreni

- Foglio 17 Particella 1688 - 1689 - (ex 1690) 1937 -1938 – 1692 - (ex **66**) 332 – 520 – 1604 – 1605 – 1795 – 1796 – 1797 – 1843- **54 -55** - (ex **70**) 508 – 509 – 510 – 519 – 917

c) Comune di Catanzaro:

- Fg 47 part. 66 Categoria catastale A5 Via Montecorvino

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico in data 04/11/2020.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

1. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza

In accordo con il custode del compendio pignorato, nella persona dell'Avv. Giuseppe Spadafora, il sottoscritto CTU si recava in Simeri Crichi Località Marincoli presso parte del compendio pignorato per procedere con le attività peritali, giorno 05/11/2020 ore 09:00.

In questa prima data di sopralluogo sono stati ispezionati e soprallocati i beni siti nel Comune di Simeri Crichi e di seguito catastalmente identificati:

- Catasto Terreni

Foglio 26 Particella 10 – 13 – 22 - 117 – 118 - 466 – 1108 – 1111 – 1112 - 1117 – 1118 – 1156 – 1157 - 1158 -1159 -1160;

- Catasto Fabbricati

- Fg 26 part. 1157 sub 2 Categoria catastale A2;
- Fg 26 part. 1157 sub 3 Categoria catastale A2;
- Fg 26 part. 1157 sub 4 Categoria catastale A2;
- Fg 26 part. 1158 sub 2 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1158 sub 3 Categoria catastale A3;
- Fg 26 part. 1159 sub 1 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2;
- Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A3;
- Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A3;

Nel sopralluogo del 05/11/2020 tuttavia non è stato possibile ispezionare l'immobile identificato al Fg 26 part. 1160 sub 1, poiché il Sig. [redacted] non era nelle diponibilità delle chiavi dell'immobile. Quindi di comune accordo con le parti è stata fissata una seconda data di sopralluogo per giorno del 03/12/2020.

Nella data di sopralluogo del 05/11/2020, il sottoscritto CTU si recava con il custode presso il Comune di Catanzaro per ispezionare il fabbricato ivi ubicati oggetto di pignoramento.

In merito alla descrizione dettagliata di detti beni si rimanda al Quesito n.2 della presente relazione di stima.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Risposta ai questi

Quesito1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

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

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

Quesito 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

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

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

Quesito 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie 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;

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

Quesito 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Quesito 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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

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

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Quesito richiesto: 1

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

Di seguito si riporta la classificazione di ciascun bene così come riportato nella visura catastale.

Inoltre ogni bene verrà identificato con un numero progressivo di lotto, al fine di facilitarne una immediata identificazione e nelle fasi successive la predisposizione in lotti da mettere in vendita all'asta.

Lotto 1)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Elenco Intestati

Lotto 2)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 3)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1

Lotto 4)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2- categoria C/2, consistenza 240 mq, rendita catastale euro 344,66 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Lotto 5)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Lotto 6)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1- categoria C/2, consistenza 137 mq, rendita catastale euro 191,04 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 7)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part.lle 13-466 -1111-1112-1118;

Lotto 8)

Comune di Catanzaro – Catasto Fabbricati - Foglio 47 part. 66 Categoria catastale A5 Via Montecorvino;

Lotto 9)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part. 1866

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 10)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 1843, 1886

Lotto 11)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 12)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 13)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Lotto 14)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Lotto 15)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 10

Lotto 16)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1117

Lotto 17)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1156

Lotto 18)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 117

Lotto 19)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 118

Lotto 20)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 Particelle 1688 – 1692 - 1937

N.B. Si precisa che in merito alle particelle di terreno indicate nell'atto di pignoramento e site nel Comune di Sellia Marina, hanno subito notevoli variazione e soppressioni, per cui ad oggi il numero di particelle di terreno da destinare alla vendita sono poche. Molte coincidono con le strade carrabili di collegamento della fascia litoranea, altre non si possono configurare come terreno libero ma bensì sono occupate da fabbricato. Infine altre particelle ancora sono intestate a persone terze.
Per avere un chiarimento su quanto enunciato si rimanda alla lettura delle pagine a seguire.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DESCRIZIONE LOTTI COMPENDIO PIGNORATO

Di seguito una descrizione dettagliata di ciascun lotto, verrà poi allegata una planimetria metrica di ciascun bene immobile elaborata in fase di sopralluogo che meglio individua gli spazi interni di ciascun bene ed invece un estratto di mappa catastale per i terreni.

Lotto 1)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Elenco Intestati

Lotto 2)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 3)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1

Lotto 4)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2- categoria C/2, consistenza 240 mq, rendita catastale euro 344,66 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Lotto 5)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Lotto 6)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1- categoria C/2, consistenza 137 mq, rendita catastale euro 191,04 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 11)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 12)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 13)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 14)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Fig. 1 –Indicazione Lotto 1-2-3-4-5-6-11-12-13 -14 su Estratto mappa catastale

Percorrendo la strada Statale Jonica 106, uno vincolo conduce presso la zona Simeri Mare, precisamente Viale Santa Chiara. Nei pressi di Località Marincoli da Viale Santa Chiara si diparte una strada asfaltata che conduce per ultimo appunto presso i cespiti pignorati identificati come Lotti 1/6 e 11/14, su estensione di terreno su cui sono ubicati n.4 fabbricati, meglio identificati nel N.C.E.U. al fg 26 part.lle 1157 -1158 -1159 e 1160. L'area tutta è accessibile da cancello carrabile e passaggio pedonale.

La part. Catastale identificata al n.1157 è una villa plurifamiliare a tre piani fuori terra con copertura a terrazza praticabile, composta da tre unità immobiliari subalterne che alla data di avvenuto sopralluogo sono abitate da tre sorelle della debitrice esecutata.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

La palazzina confina ad est ed ovest con lotti di terreno, a sud con fabbricato identificato come part. Catastale 1158 e a nord con la strada di arrivo sopra menzionata.

Si rammenda che su ciascuno di questi lotti, ossia Lotti n.1/6, la debitrice esecutata è comproprietaria in quota 1/8 , e che le abitazioni in questione non sono abitazioni principali della debitrice esecutata, che peraltro risiede a Milano, come dimostrato dall'indirizzo in cui riceve le comunicazioni del procedimento.

La part. Catastale identificata al n.1158 è un capannone di ampia metratura, all'incirca 242 mq ad unico piano con altezza utile interna di circa 5,00 mt. Il capannone, alla data di avvenuto sopralluogo, è utilizzato in parte come deposito, ed in parte come zona con servizi. Si rimanda alle foto allegate.

La part. Catastale identificata al n.1159 è una capannone di metratura pari all'incirca a 63 mq ad un unico piano con altezza utile interna di circa 5,00 mt.

La part. Catastale identificata al n.1160 è un fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra, composta da quattro unità immobiliari subalterne.

La palazzina confina ad est, ovest e sud con lotti di terreno, a nord con fabbricato identificato come part. Catastale 1159.

Si rammenda che su ciascuno di questi lotti, ossia Lotti n. 11/14, la debitrice esecutata è comproprietaria in quota 1/8 di seguito meglio determinata, e che le abitazioni in questione non sono abitazioni principali della debitrice esecutata, che peraltro risiede a Milano, come dimostrato dall'indirizzo in cui riceve le comunicazioni del procedimento.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 1

Lotto 1)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Il fabbricato tutto ha una superficie di circa 410 mq come area di sedime.

L'immobile identificato come Lotto 1 alla data di avvenuto sopralluogo è abitato dalla Sig.ra [redacted] come abitazione principale, si compone di n°3 stanze da letto, una cucina, due bagni ed un ingresso, un grande salotto ed uno studio. L'immobile ha un'altezza media di 3,00 mt circa. Ha una superficie calpestabile di circa 280 mq come oltre a due portici di pertinenza esclusiva di circa 98 mq, meglio individuati nelle foto allegate alla presente che rendono appetibile la fruizione ed il godimento del cespite.

L'immobile si presenta in buono stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cotto.

All'immobile si accede dall'esterno mediante un portone in legno che introduce all'atrio in comune con i lotti n°2 e 3. Da qui un portoncino blindato segna l'ingresso del Lotto 1 che occupa il piano terra della palazzina.

Gli infissi interni sono in legno, esternamente ci sono infissi in legno a battente oscuranti, infine internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

L'immobile nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione.

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

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina particella 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 condominiale. Ogni

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale ;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- E' presente il videocitofono;

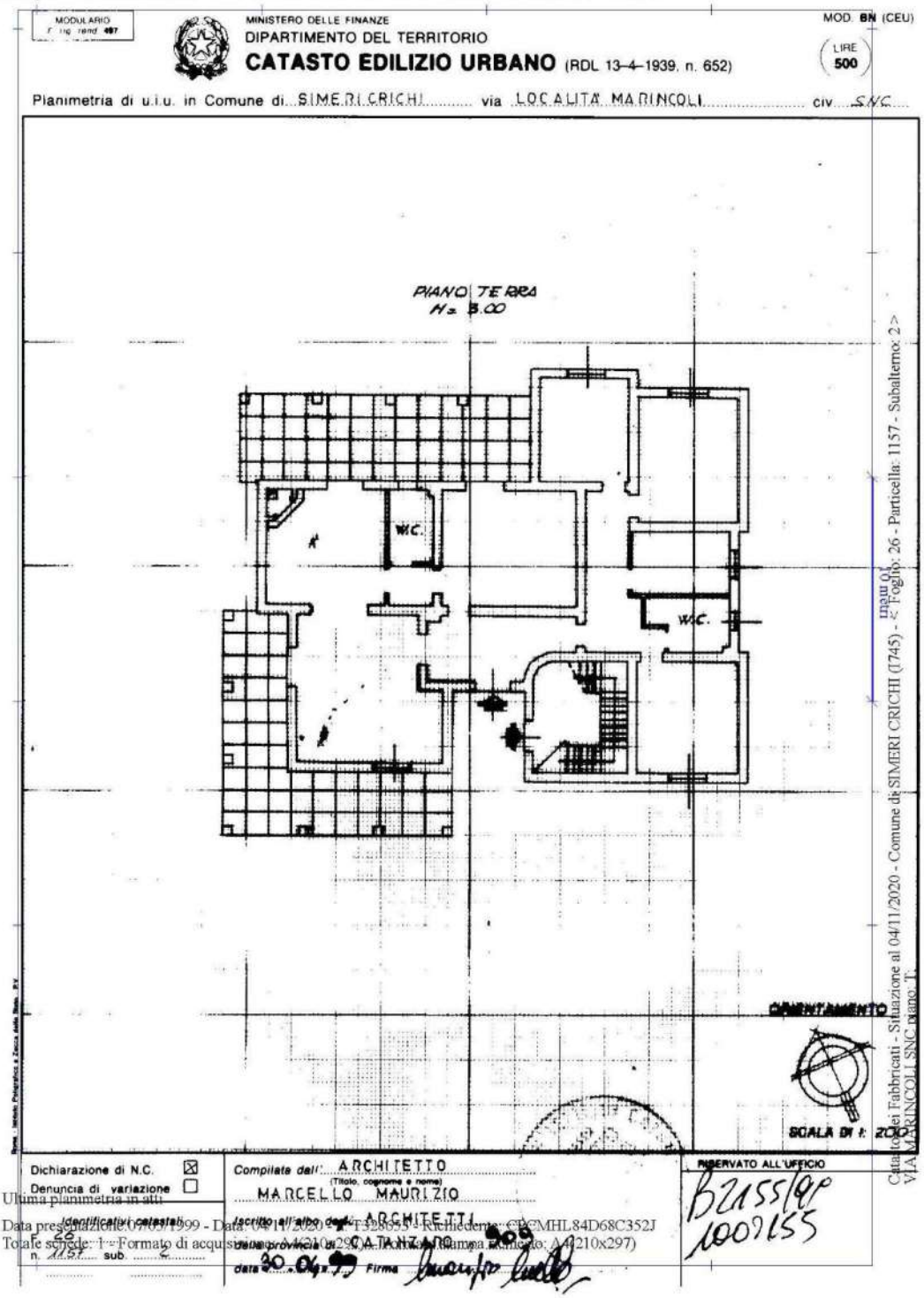
Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 1a : LOTTO 1

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328653 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

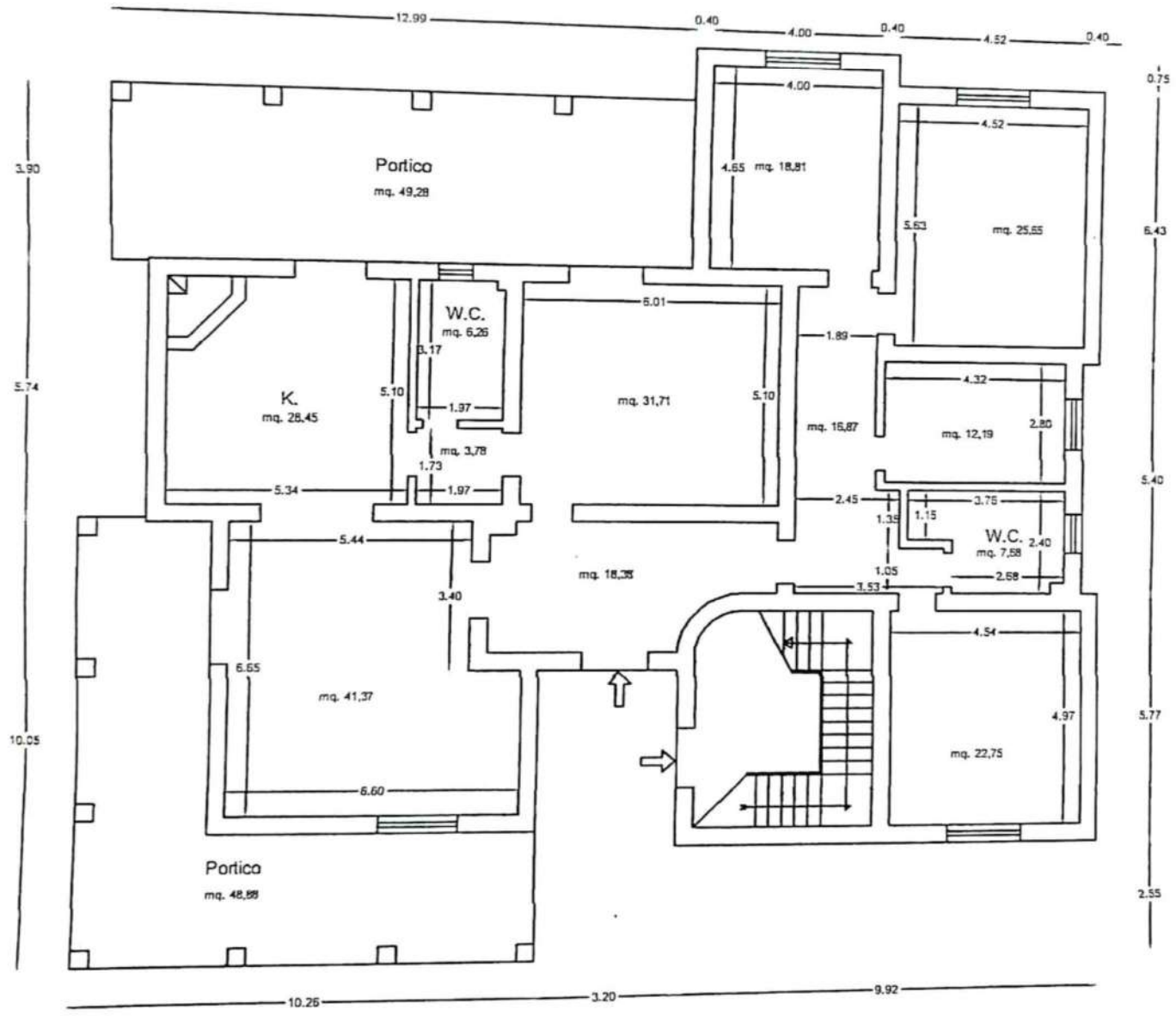


Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 1b: LOTTO 1

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 2

Lotto 2)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

L'immobile abitata dalla Sig.ra [redacted] come abitazione dal debitore ha una superficie calpestabile di circa 148,05 mq oltre a due ampi terrazzi di pertinenza esclusiva di circa 103,7 mq; si compone di n°2 stanze da letto, una cucina, un bagno, un ingresso ed un grande salotto. L'immobile ha un'altezza media di 3,00 mt circa.

L'immobile si presenta in discreto stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cotto. Sono evidenti episodi di infiltrazione dalla terrazza di copertura, per mancata manutenzione e impermeabilizzazione.

Dall'esterno della palazzina un portone in legno introduce all'atrio in comune con i lotti n°1 e 3. Da qui il collegamento verticale con i piani superiori è garantito da una rampa di scale, che conduce ad un ballatoio di piano che serve per il Lotti 2 e 3. Subito a sinistra della risalita della rampa delle scale, un portoncino blindato segna l'ingresso del Lotto 2.

Gli infissi interni sono in legno, esternamente ci sono infissi in legno a battente oscuranti, infine internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

L'immobile nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione. Inoltre di pertinenza del lotto vi sono ampie balconate esterne individuabili sulla planimetria e dalle foto allegate alla presente che rendono appetibile la fruizione ed il godimento del cespite.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. Si rimanda alla planimetria elaborata in fase di sopralluogo.

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

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina particella;
- 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;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

- 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 condominiale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale ;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- E' presente il videocitofono;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

DOCUMENTO 2a : LOTTO 2

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

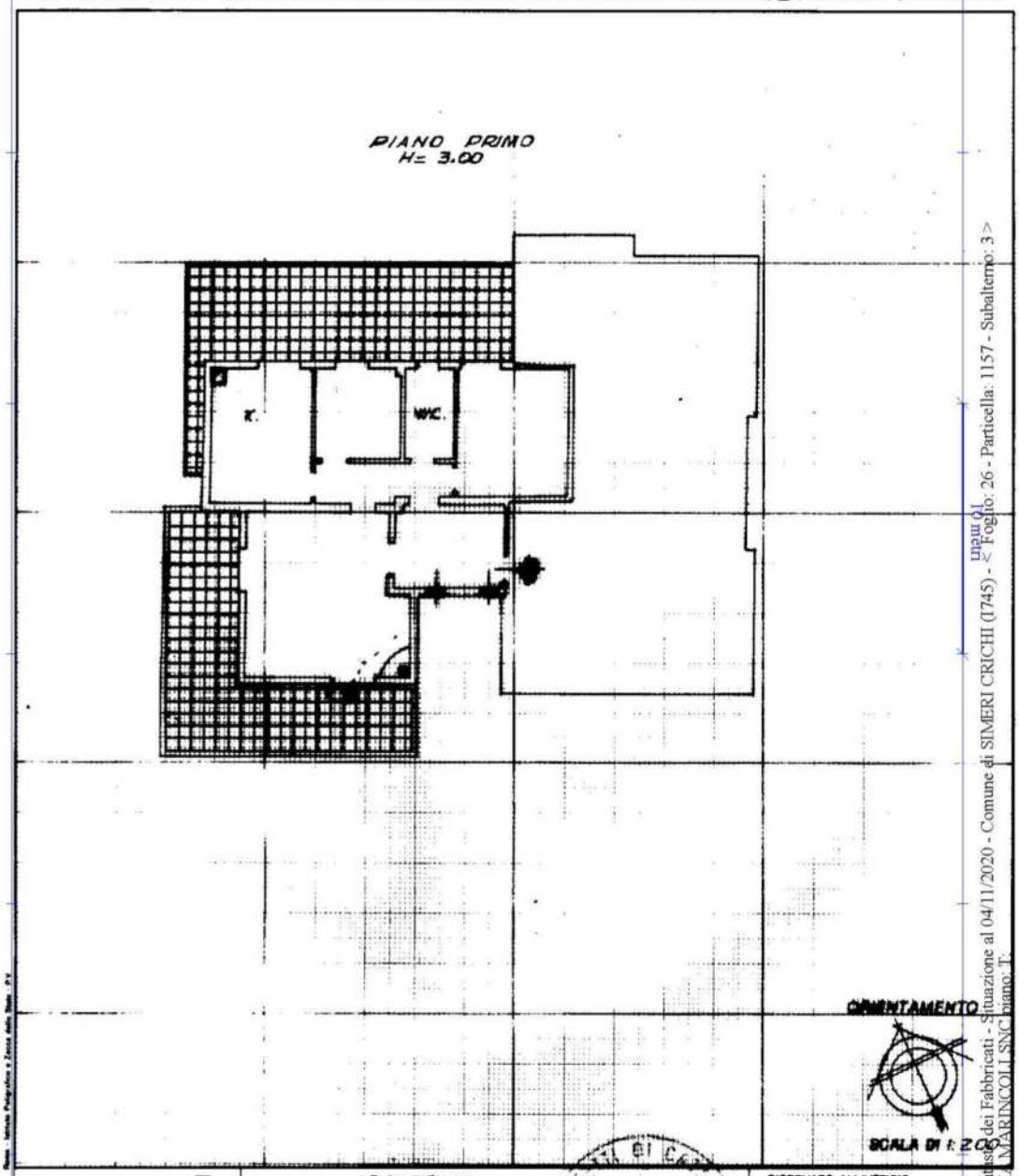
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328654 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

MODULARIO F rig rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIMERI CRICHI via LOCALITÀ MARINCOLI civ. SNC



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di SIMERI CRICHI (I745) - < Foglio: 26 - Particella: 1157 - Subalterno: 3 >
VIA MARINCOLI SNC piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
n. 1157 sub. 3

Compilata dal ARCHITETTO, (Titolo, cognome e nome) MARCELLO MAURIZIO
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI della provincia di CATANZARO
data 30.06.99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B 2155/PP
1002155

Ultima planimetria in atti

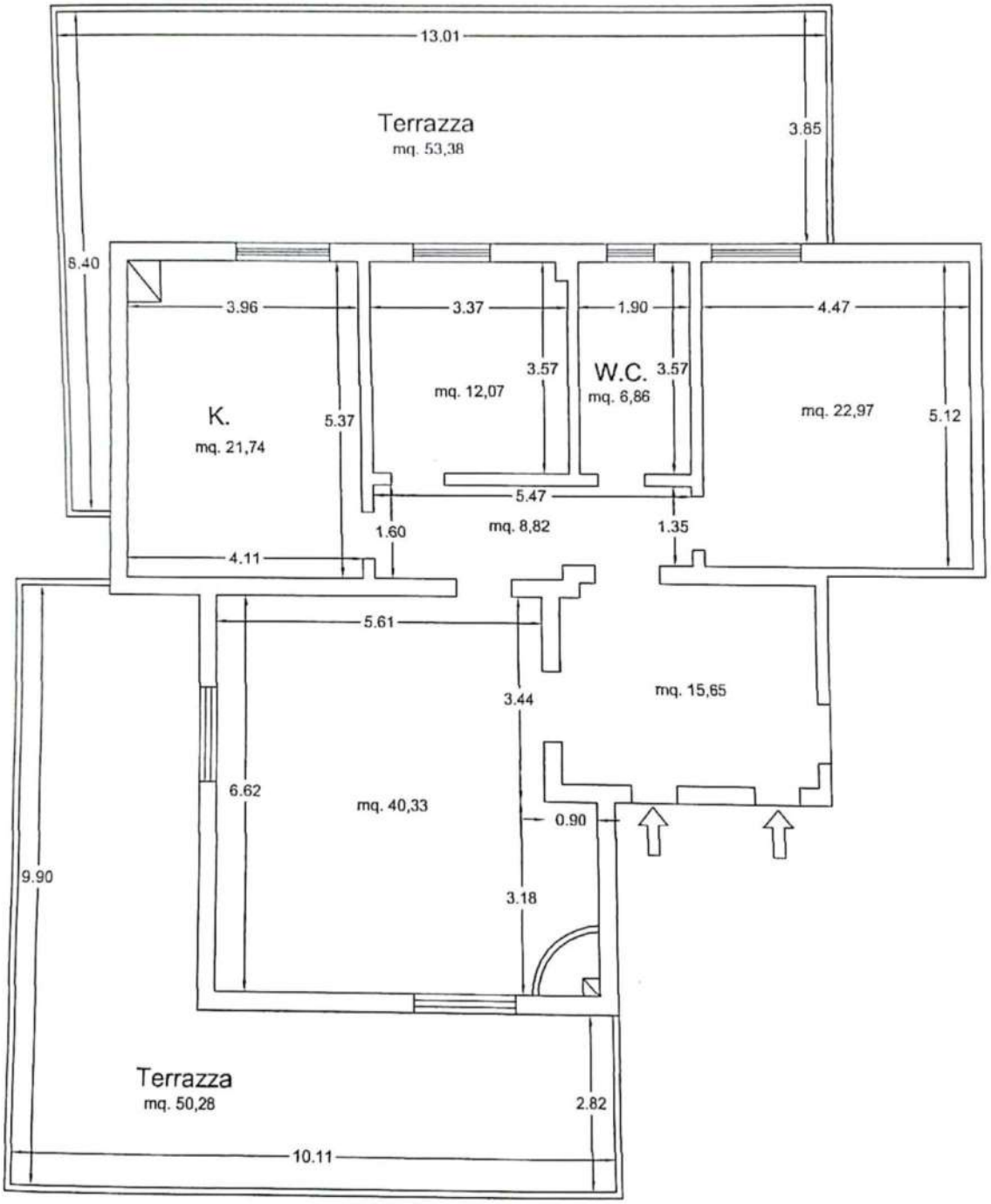
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328654 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: Libero: A4(210x297)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 2b: LOTTO 2

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Descrizione dettagliata - LOTTO 3

Lotto 3)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1

L'immobile abitata dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] come abitazione dal debitore ha una superficie calpestabile di circa 139 mq; si compone di n°2 stanze da letto, una cucina, un bagno, un ingresso ed un grande salotto. L'immobile ha un'altezza media di 3,00 mt circa.

L'immobile si presenta in discreto stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cotto.

Dall'esterno della palazzina un portone in legno introduce all'atrio in comune con i lotti n°1 e 2. Da qui il collegamento verticale con i piani superiori è garantito da una rampa di scale, che conduce ad un ballatoio di piano che serve per il Lotti 2 e 3. Subito a destra nella risalita della rampa delle scale, un portoncino blindato segna l'ingresso del Lotto 3.

Gli infissi interni sono in legno, esternamente ci sono infissi in legno a battente oscuranti, infine internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

L'immobile nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione. Inoltre di pertinenza del lotto vi sono ampie balconate esterne che rendono appetibile la fruizione ed il godimento del cespite.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. Si rimanda alla planimetria elaborata in fase di sopralluogo.

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

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina particella;
- 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;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

- 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 condominiale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- E' presente il videocitofono;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

DOCUMENTO 3a : LOTTO 3

Plnimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

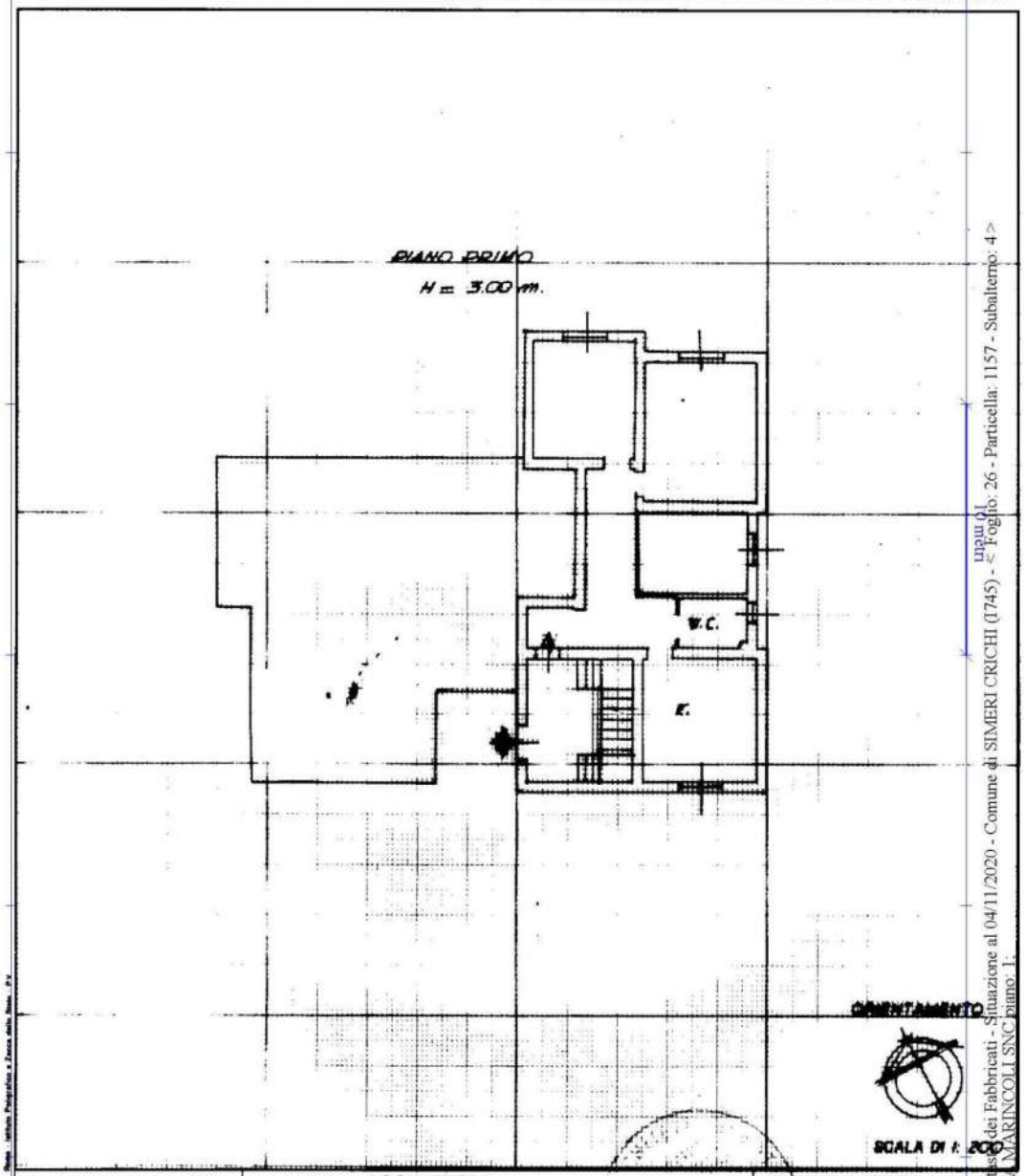
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328655 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

MODULARIO F rig rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIMERI CRICHI via LOCALITÀ MARINCOLI civ. S.N.C.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di SIMERI CRICHI (1745) - < Foglio: 26 - Particella: 1157 - Subalterno: 4 >
VIA MARINCOLI SNC piano: 1;

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
n. 1157 sub. 4

Compilata dall' ARCHITETTO (Titolo, cognome e nome)
MARCELLO MAURIZIO
Iscritto all'albo dell'ARCHITETTI
della provincia di CATANZARO n. 209
data 30.06.99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B2155/99
100155

Ultima planimetria in atti

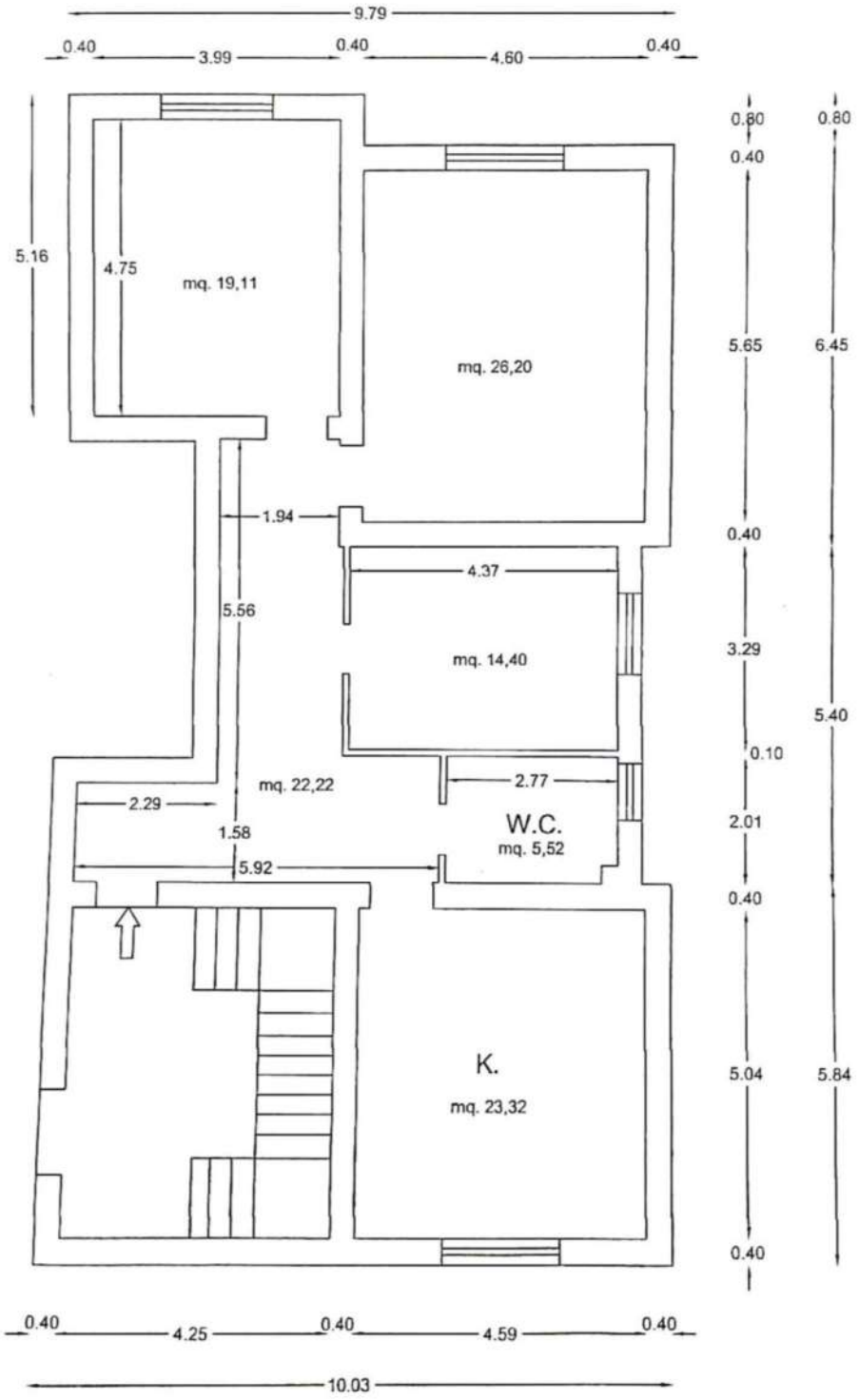
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328655 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 3b: LOTTO 3

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 4

Lotto 4)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2- categoria C/2, consistenza 240 mq, rendita catastale euro 344,66 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Trattasi di un capannone con una superficie calpestabile di circa 242 mq; si compone unico locale ed ha un'altezza media di 5,00 mt circa. Dalle foto allegate è visibile lo stato di manutenzione dello stesso capannone.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre la copertura a falde con pannelli in lamiera metallica

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

DOCUMENTO 4a : LOTTO 4

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328651 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIMERI CRICHI via LOC. MARINCOLI civ.

PIANO TERRA
Hm = 5.00

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di SIMERI CRICHI (I745) - < Foglio: 26 - Particella: 1158 - Subalterno: 2 >
VIA MARINCOLI SNC piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
MARCELLO MAURIZIO

Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di CATANZARO n. 609
data 20.04.99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B 2156 (ep
1002456

Identificativi catastali
Sez. 26
n. 1158 sub. 2

Ultima planimetria in atti

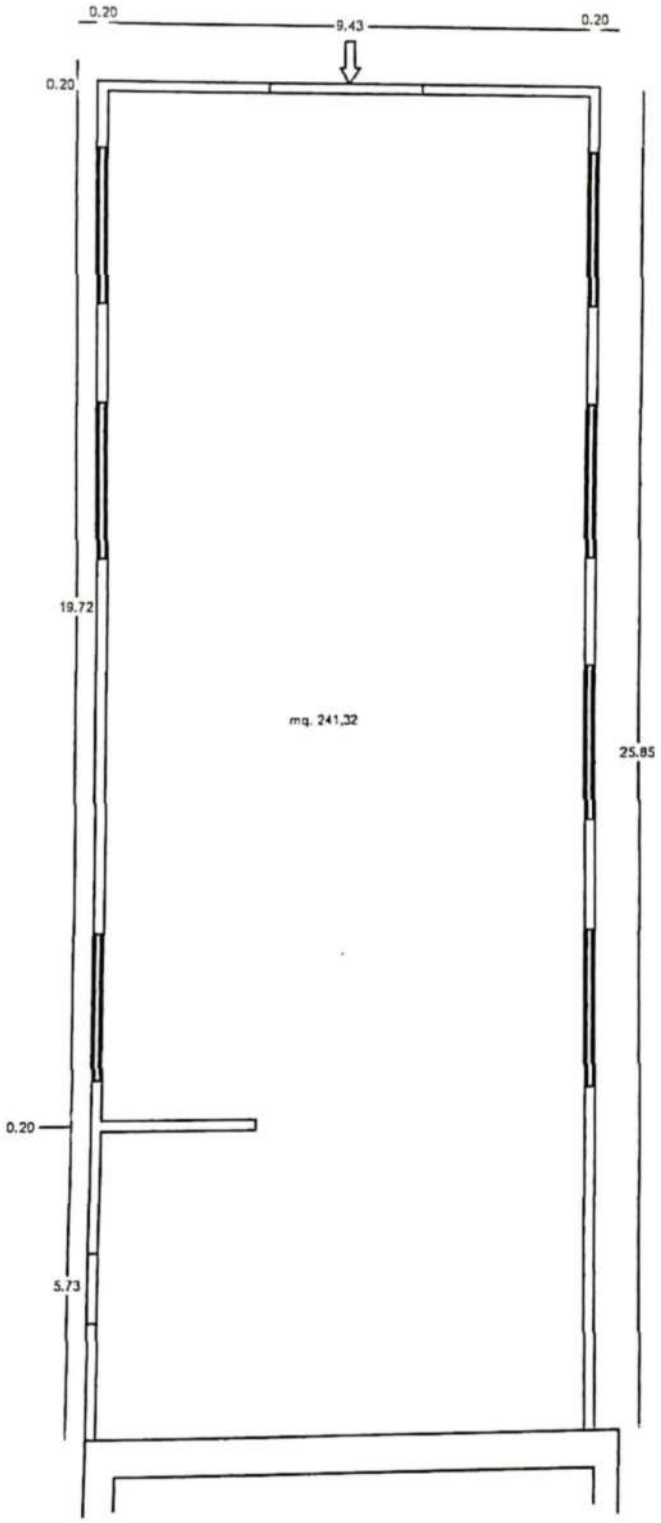
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328651 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa n. 209 - A4(210x297)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 4b: LOTTO 4

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 5

Lotto 5)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

L'immobile ad un piano fuori terra ha una superficie di circa 78 mq e 24,50 di portico.
La struttura è in cemento armato. Di pertinenza esclusiva del cespite una corte di circa 187,07 mq, la copertura è a falde con coperto da tegole in laterizio.
L'interno è fatiscente e poco curato. Le rifiniture interne non sono state completate, sono presenti gli impianti ma non funzionanti.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

DOCUMENTO 5a : LOTTO 5

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

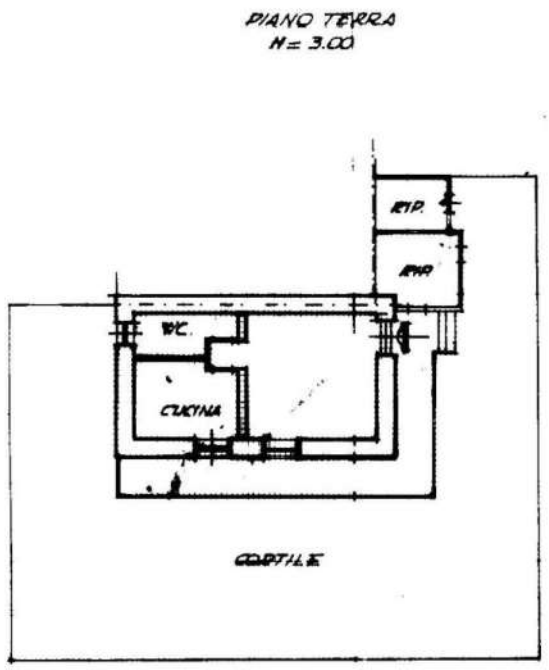
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328649 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

MODULARIO F rig rend 467

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIMERI CRICHI via LOC. MARINCOLI civ.



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
F. 26
n. 1158 sub. 3

Compilata dal ARCHITETTO (Titolo, cognome e nome) MARCELLO MAURIZIO
Iscritto all'albo de ARCHITETTI della provincia di CATANZARO n. 909
data 30.04.99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
B 2156/90
2002156

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di SIMERI CRICHI (I745) - < Foglio: 26 - Particella: 1158 - Subalterno: 3 >
VIA MARINCOLI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328649 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 6

Lotto 6)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1- categoria C/2, consistenza 137 mq, rendita catastale euro 191,04 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Trattasi di un capannone con una superficie calpestabile di circa 62,2 mq; si compone di unico locale ed ha un'altezza media di 3,00 mt circa. È di pertinenza un area di corte esterna avente superficie complessiva di circa 483,90 mq.

La copertura è a falde con coperto da tegole in laterizio, mentre la pavimentazione un battuto di cemento.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 6a : LOTTO 6

Planimetria metrica depositata presso l'Agenzia del Territorio

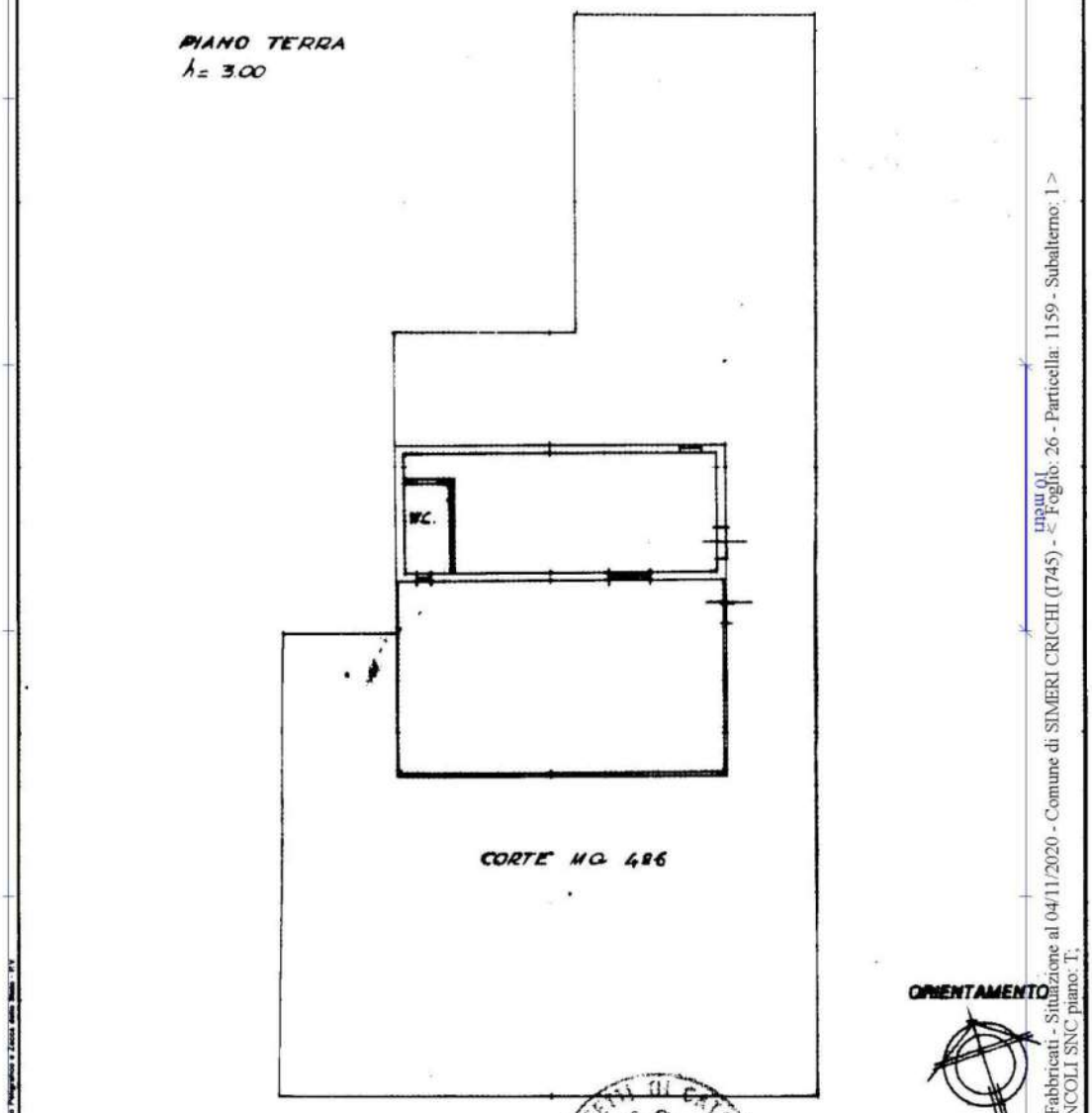
Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328652 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J

MODULARIO F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SIMERI CRICHI via LOC. MARINCOLI civ. S.N.C.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di SIMERI CRICHI (I745) - < Foglio: 26 - Particella: 1159 - Subalterno: 1 >
VIA MARINCOLI SNC piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali: Sez. - Foglio 26 - n. 1159 - sub. 1

Compilata dal ARCH. MARCELLO MAURIZIO (Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di CATANZARO
data 30-04-99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione:07/05/1999 - Data: 04/11/2020 - n. T328652 - Richiedente: CPCMHL84D68C352J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Scala di acquisizione: 1:200

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Procedura Esecutiva n. 211/2010 R.G.E.
Promossa da ***Italfondiario S.p.a.*** *contro* [redacted]

Descrizione dettagliata - LOTTO 8

Lotto 8)

Comune di Catanzaro – Catasto Fabbricati Fg 47 part. 66 Categoria catastale A5 Via Montecorvino

Trattasi di un immobile allo stato rudere con una superficie di sedime di circa 67,20 mq.

Alla data di avvenuto sopralluogo il cespite si presenta in uno stato di totale abbandono, ridotto a rudere, totalmente privo di copertura ed interamente deturpato al suo interno causa vegetazione infestante. Si rimanda alla foto allegate.







Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata TERRENI SIMERI CRICHI

Lotto 7)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part.lle 13-466 -1111-1112-1118;



Fig. Estratto di mappa catastale Comune Simeri Crichi

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento alla particella di terreno fg 26 part. 22 .

Da indagini catastali è emerso che la particella suddetta è stata soppressa per VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 1421.1/1999). La soppressione ha originato le particelle n. 1152, 1153, 1154 e 1155.

La particella 1153 è stata soppressa per VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 1421.1/1999), ed è stata unita alla part. 1158.

La particella 1154 è stata soppressa per VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 1421.1/1999), ed è stata unita alla part. 1159.

La particella 1154 è stata soppressa per VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/04/1999 in atti dal 13/04/1999 (n. 1421.1/1999), ed è stata unita alla part. 1160.

Le particelle originate dalla soppressione della part. 22, non considerando la particella 1152 terreno su cui sorge capannone non oggetto di pignoramento, sono quindi le part.lle 1158, 1159, 1160 e rappresentano i rispettivi terreni su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto di perizia.

Le particelle catastalmente identificate al ***foglio 17 particelle 13 –117 – 118 - 466 – 1108 – 1111 – 1112 - 1117 – 1118 – 1156,*** del Catasto Terreni del Comune di Simeri Crichi, hanno consistenza rispettivamente di:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
26	1111		PASCOLO	1	22 are 80 ca	R.D.Euro:1,77 R.A. Euro: 1,18
26	1112		SEMINATIVO	2	20 ca	R.D.Euro:0,07 R.A. Euro: 0,03
26	1118		SEMINATIVO	1	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,81 R.A. Euro: 0,90
26	13		SEMINATIVO	2	22 are 40 ca	R.D.Euro:8,10 R.A. Euro: 2,89

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1108		AA	AGRUMETO	1			4	Euro:0,16	Euro: 0,04
26	1108		AB	SEMINATIVO	1		3	16	Euro:1,63	Euro: 0,82

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1117		AA	ULIVETO	2		33	57	Euro:19,94	Euro: 13,00
26	1117		AB	AGRUMETO	1	2	71	1	Euro:1.098,73	Euro: 300,92

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1156		AA	ULIVETO	2		10	46	Euro:6,21	Euro: 4,05
26	1156		AB	AGRUMETO	1	1	16	32	Euro:471,58	Euro: 129,16
26	1156		AC	SEMINATIVO	1		11	22	Euro:5,79	Euro: 2,90

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	117		AA	ULIVETO	2		2	98	Euro:1,77	Euro: 1,15
26	117		AB	AGRUMETO	1		85	2	Euro:344,69	Euro: 94,40

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	118		AA	ULIVETO	2		11	59	Euro:6,88	Euro: 4,49
26	118		AB	AGRUMETO	1	1	42	34	Euro:577,07	Euro: 158,05
26	118		AC	SEMIN IRRIG	U		11	37	Euro:7,05	Euro: 2,94

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	466		AA	SEMINATIVO	1		1	98	Euro:1,02	Euro: 0,51
26	466		AB	ULIVETO	2		1	15	Euro:0,68	Euro: 0,45
26	466		AC	AGRUMETO	1			83	Euro:3,36	Euro: 0,92

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata TERRENI SELLIA MARINA

Per quanto riguarda i terreni oggetto di perizia meglio descritti nell'atto di pignoramento, è doveroso sottolineare la complessità delle indagini catastali condotte dal sottoscritto CTU per determinare le innumerevoli variazioni e nuove determinazioni catastali che le particelle di terreno hanno subito nel corso degli anni. Inoltre si rileva che nessuna particella catastale è direttamente intestata alla debitrice esecutata, anzi come visibile di seguito, ogni particella di terreno ha proprietà persona fisica/e meglio individuata nel corso della relazione.

Alcuni terreni risultano intestati a [redacted] altri a [redacted] CON SEDE IN [redacted], ed altri ancora a soggetti fisici terzi al procedimento.

Su altre particelle di terreno si rileva da sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e CTR Regione Calabria come le stesse siano in alcuni casi coincidenti con le strade comunali di percorrenza della zona urbana di Sellia Marina, mentre in altri casi emerge che i terreni non sono liberi ma bensì occupati da abitazioni. In alcuni casi la sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e CTR Regione Calabria mette a fuoco fabbricati con molta probabilità regolarmente accatastati e quindi muniti di valido titolo edilizio, mentre in altri casi si prospetta la presenza di fabbricati privi di titolo edilizio.

Tuttavia per svolgere correttamente l'incarico affidatomi, si evidenzia che sono in corso opportune indagini presso l'ufficio tecnico comunale di Sellia Marina, nella persona dell'Arch. Raimondo, il quale è stato messo a conoscenza di quanto rilevato, al fine di approfondire ed indagare la natura dei beni immobili rilevati nei terreni, ed allo stesso tempo di verificare se sulle particelle di terreno coincidenti con le strade comunali, è stata mai perfezionata o è pendente, iter di esproprio con eventuali somme da destinare in capo alla procedura.

In ogni caso le particelle di terreno percorse da strade comunali, o con la presenza di fabbricato sono da escludere dalla predisposizione dei lotti di vendita.

Nella fase conclusiva delle indagini seguirà integrazione di perizia e comunque il G.E dell'esecuzione verrà tempestivamente informato sul futuro evolversi delle indagini.

Considerando come punto di partenza delle indagini catastali l'atto di pignoramento, è stata ricostruita l'evoluzione catastale di ciascun terreno, per come di seguito descritto:

- Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particella 1688 - 1689 – 1690 – 1692 66 – 70 – 54 – 55;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Per comodità rappresentativa su ciascuna porzione di estratto di mappa catastale, le particelle di terreno su indicate, verranno scorporate ed analizzate a gruppi.

1) *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particelle* ***1688 – 1692 - 1937***



Fig. Estratto di mappa catastale Comune Sellia Marina

L'originaria particella 1690 è stata soppressa. La soppressione ha originato le part.lle 1937 e 1938.

Si sottolinea che la part. 1938, così come la part.1689, sono catastalmente enti urbani. Ciò significa che non sono realmente terreni liberi, ma sopra insiste un fabbricato.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Di seguito, per ogni particella di terreno derivata dalle originarie particelle contemplate nell'atto di pignoramento, si chiarisce la natura, la consistenza e la proprietà in capo alla persona fisica o giuridica a cui ad oggi ciascuna particella di terreno fa riferimento:

a) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

quota 1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1688		PASCOLO	1		4	10	Euro:0,28	Euro:0,21
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1937		PASCOLO	1		5	65	Euro:0,38	Euro:0,29
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1692		PASCOLO	1			20	Euro:0,01	Euro:0,01

Anche se catastalmente detti beni sono intestati al Sig. [redacted], gli stessi sono da ricondurre alla debitrice esecutata in forza della nota di trascrizione del 15.04.1983 n°6042 relativa alla successione in morte di [redacted], all0interno di questa nota sono anche riportat i beni ad oggi intestati in catasto alla Società [redacted]

b) I seguenti beni sono Enti Urbani, quindi ciò significa che il terreno non è libero ma sopra insiste un fabbricato.

10	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
17	1938		ENTE URBANO				25	Euro:		Area di enti urbani e promiscui

17	1689		ENTE URBANO			2	45	Euro:		Area di enti urbani

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

2) *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particelle* ***55***

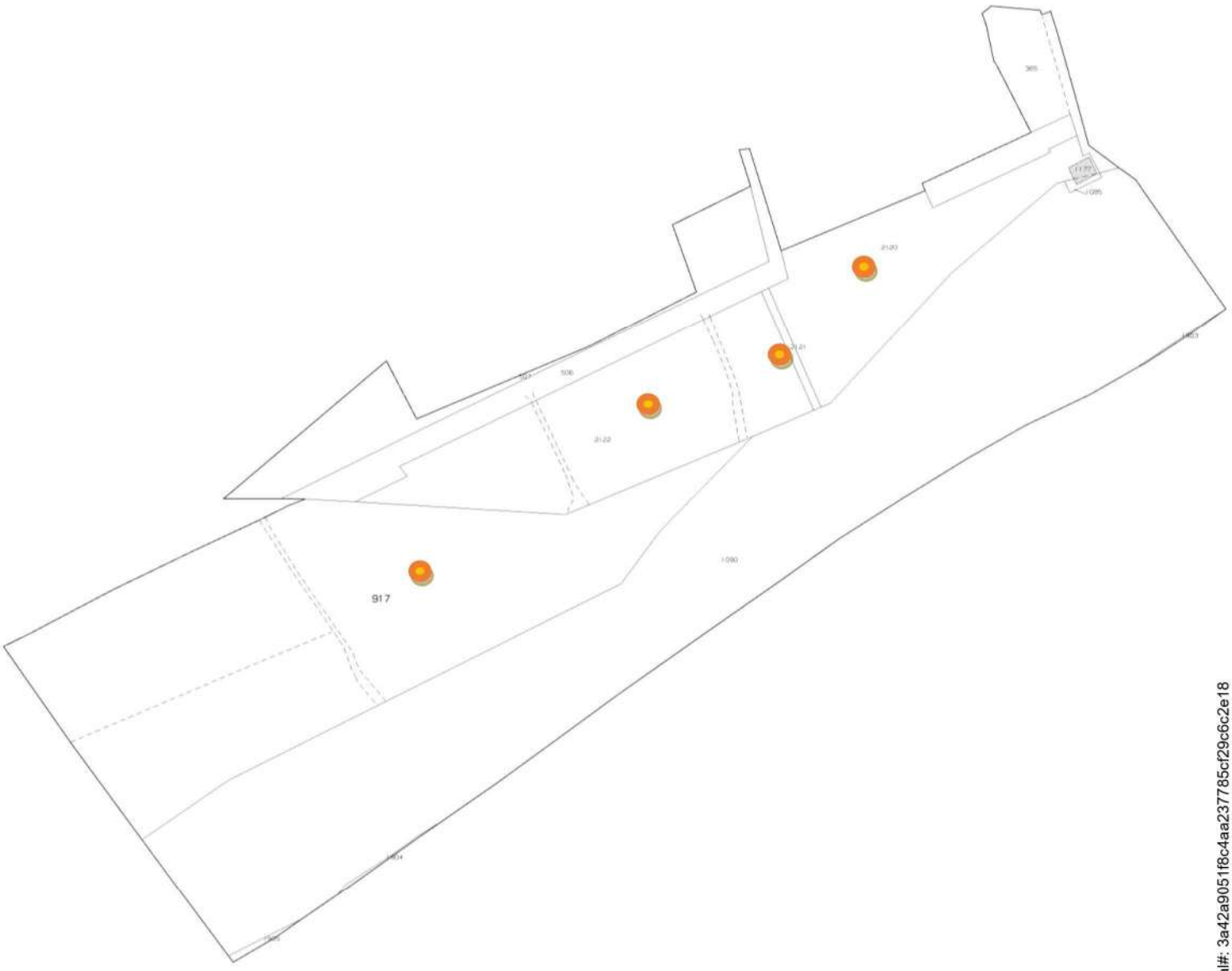


Fig. Estratto di mappa catastale Comune Sellia Marina

L'originaria **particella 55** è stata soppressa, ha generato le part.lle 2120, 2121 e 2122.

In questo estratto di mappa è visibile ed individuata anche la particella 917, la quale deriva dalla soppressione della particella originaria n.70

Di seguito, per ogni particella di terreno derivata dalle originarie particelle contemplate nell'atto di pignoramento, si chiarisce la natura, la consistenza e la proprietà in capo alla persona fisica o giuridica a cui ad oggi ciascuna particella di terreno fa riferimento:

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

a) I seguenti beni sono di proprietà in quota 1000/1000 di:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

- **Fg 17 part.2120, 2121 e 2122:** Attribuita proprietà con riserve: Atti passaggi intermedi non esistenti atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94
- **Fg 17 part.917:** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 15/04/2020 Trascrizione in atti dal 02/07/2020 Repertorio n.: 753 Rogante: TRIBUNALE Sede: CATANZARO Registrazione: SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE (n. 4642.1/2020). Annotazione di stadio: var con il n 823 tm 151/89; di immobile: migliore precisazione di superficie.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	2120		PASC CESPUG	82		61	6	Euro:0,95	Euro:0,95

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	2121		PASC CESPUG	82		2	53	Euro:0,04	Euro:0,04

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	2122		ASC CESPUG	82		93	76	Euro:1,45	Euro:1,45

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	917		PASCOLO	81	2	68	23	Euro:20,78	Euro:19,39

I terreni che derivano dalla originaria particella 55 non possono essere comunque soggetti a vendita in forza della sentenza Traslativa del Tribunale di Catanzaro rep. N°1466/5 del 15.07.2005, con il quale il bene veniva trasferito dalla debitrice esecutata alla [redacted]

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

3) *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particelle* ***70***

L'originaria **particella 70** è stata soppressa. La soppressione ha originato le part.lle 508, 509, 510, 511, 917 e 918 .



Fig. Estratto di mappa catastale Comune Sellia Marina

La posizione della particella di terreno n.917 è riportata nell'estratto di mappa precedente a questo che per comodità non riporterò nuovamente.

L'originaria **particella 70** è stata soppressa. La soppressione ha originato le part.lle 508, 509, 510, 511, 917 e 918 . La 511 soppressa ha originato la part. 861.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

a) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] CON SEDE IN [redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	508		PASCOLO	81		23		Euro:1,78	Euro:0,17

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	509		PASCOLO	81		1	10	Euro:0,09	Euro:0,08

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	510		PASCOLO	81		1	83	Euro:0,14	Euro:0,13

b) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	918		PASCOLO ARB	81		12	50	Euro:1,61	Euro:0,97

c) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

[redacted] Comproprietario

[redacted]

[redacted] Comproprietario

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	861		PASCOLO	81		2	20	Euro:0,17	Euro:0,16

4) *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particelle* ***54***

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

- L'originaria **particella 54** è stata soppressa La soppressione ha originato le part.lle 1336, 1337 e 1338.
  - La part. 1337 è stata soppressa ed ha generato la 1414, che risulta essere ente urbano.
  - La part. 1336 soppressa ha generato le part.lle 1534 e 1535. 1535 è ente urbano
  - La part. 1534 soppressa ha generato la 1614,1615,1616 e 1617.
  - La part. 1615 soppressa ha generato la 1621 che risulta essere ente urbano.
  - La part. 1617 soppressa ha generato la 1622.
  - La part. 1622 soppressa ha generato la 2097 che risulta essere ente urbano
  - La part. 1616 soppressa ha generato la 1623 e 1624.
  - La part. 1623 soppressa ha generato la 1648 e 1649.
  - La part. 1648 soppressa ha generato la 1717 e 1718.
  - La part. 1717 soppressa ha generato la 1750 e 1751.
  - La part. 1751soppressa ha generato la 1773. Ente urbano
  - La part. 1750 soppressa ha generato la 1777 e 1778.
  - La part. 1777 soppressa ha generato la 1784,1785,1786 e 1787.
  - La part. 1784 soppressa ha generato la 1823 e 1824.
  - La part. 1824 soppressa ha generato la 1906, che risulta essere ente urbano.
  - La part. 1823 soppressa ha generato la 1832 e 1833.
  - La part. 1832 soppressa ha generato la 1836, 1837, 1838 e 1839.
  - La part. 1836 soppressa ha generato la 1845 e 1846.
  - La part. 1846 soppressa ha generato la 1859 e 1860.
  - La part. 1859 soppressa ha generato la 1861, 1862 e 1863.
  - La part. 1861 soppressa ha generato la 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869 e1870
  - La part. 1867 soppressa ha generato la 2100 e2101
  - La part. 1864 soppressa ha generato la 1873 e 1874.
  - La part. 1873 soppressa ha generato la 1923 e 1924.
  - La part. 1923 soppressa ha generato la 2058 e 2059. La part. 2059 risulta essere ente urbano.
  - La part. 1924 soppressa ha generato la 1930.

Di seguito, per ogni particella di terreno derivata dalle originarie particelle contemplate nell'atto di pignoramento, si chiarisce la natura, la consistenza e la proprietà in capo alla persona fisica o giuridica a cui ad oggi ciascuna particella di terreno fa riferimento:

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

a) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] CON SEDE IN [redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1870		PASCOLO	2		6	40	Euro:0,30	Euro:0,17
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	2058		PASCOLO	2	3	21	23	Euro:14,93	Euro:8,30
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1866		PASCOLO	2		62		Euro:2,88	Euro:1,60
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1870		PASCOLO	2		6	40	Euro:0,30	Euro:0,17
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	2058		PASCOLO	2	3	21	23	Euro:14,93	Euro:8,30
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1797		SEMIN IRRIG	U		38	9	Euro:13,77	Euro:6,89

b) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] Proprieta' 1/2

[redacted]

[redacted] Proprieta' 1/2

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	2101		PASCOLO	2		10		Euro:0,46	Euro:0,26

c) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1/2

[redacted]

[redacted] Proprieta' 1/2

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1845		PASCOLO	2		1	25	Euro:0,06	Euro:0,13

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

d) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1860		PASCOLO	2		10	18	Euro:0,47	Euro:0,26

e) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1/4

[redacted]

Proprieta' 1/4

[redacted]

Proprieta' 1/4

[redacted]

Proprieta' ¼

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1624		PASCOLO	2		10	60	Euro:0,49	Euro:0,27

f) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1837		PASCOLO	2		9		Euro:0,42	Euro:0,23

g) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

[redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1833		PASCOLO	2			99	Euro:0,05	Euro:0,03

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

h) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1862		PASCOLO	2		4	77	Euro:0,22	Euro:0,12

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1863		PASCOLO	2			98	Euro:0,05	Euro:0,03

i) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1/2

[redacted]

Proprieta' 1/2

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1874		PASCOLO	2		11	20	Euro:0,52	Euro:0,29

l) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1778		PASCOLO	2		10	54	Euro:0,49	Euro:0,27

m) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted]

Proprieta' 1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1718		PASCOLO	2		10		Euro:0,46	Euro:0,26

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

n) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

quota 1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1838		PASCOLO	2		30	80	Euro:1,43	Euro:0,80
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1839		PASCOLO	2		3	90	Euro:0,18	Euro:0,10
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1649		PASCOLO	2		13	57	Euro:0,63	Euro:0,35
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1865		PASCOLO	2		89		Euro:4,14	Euro:2,30
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1868		PASCOLO	2		13	44	Euro:0,62	Euro:0,35
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1869		PASCOLO	2		25	90	Euro:1,20	Euro:0,67
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	2100		PASCOLO	2		10		Euro:0,46	Euro:0,26

o) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1785		PASCOLO	2		10		Euro:0,46	Euro:0,26
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1786		PASCOLO	2		10		Euro:0,46	Euro:0,26

p) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] Proprieta' 1/4

[redacted] Proprieta' 1/2

[redacted] Proprieta' 1/4

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1787		PASCOLO	2		10	20	Euro:0,47	Euro:0,26

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

q) I seguenti beni sono di ENTI URBANI, quindi ciò vuol dire che il terreno non è libero, ma sopra è presente una costruzione e/o fabbricato. Bisogna accertare la regolare presenza del fabbricato o meno sul terreno.

Sono in corso indagini presso l'ufficio tecnico per ricostruire una continuità storica e verificare la regolarità edilizia dei beni immobili originati. Quindi al momento queste particelle di terreno saranno escluse dal lotto di vendita.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1535		ENTE URBANO			8	60	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1930		ENTE URBANO			11	55	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1621		ENTE URBANO			6	60	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	2097		ENTE URBANO			1	49	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1773		ENTE URBANO			10		Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1906		ENTE URBANO			10		Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1930		ENTE URBANO			11	55	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	2059		ENTE URBANO			2	50	Euro:	

5) *Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particelle* ***66***

L'originaria **particella 66** è stata soppressa. La soppressione ha originato le part.lle 332, 520, 1795, 1796, 1797 e 1843.

La part. 332 soppressa ha generato la 797 , che risulta essere ente urbano.

La 520 ha variato anche le part.lle 521 e 68. Il 521 è stata soppressa e coincide con la 446 e 447.

Entrambe risultano essere Ente Urbano.

La 68 soppressa ha generato part.lle 923 e 924.

La 924 soppressa ha generato la 1365, che risulta essere Ente urbano.

La 923 soppressa ha generato part.lle 1759, 1760 e 1761.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

La 1759 soppressa ha generato 1834 e 1835

La 1834 soppressa ha generato la 1884, 1885 e 1886.

La 1760 soppressa ha generato 1870.

Si sottolinea che le part.lle 1795 e 1796 sono strade comunali, quindi verrà segnalata al Comune di Sellia se sulle stesse è stata perfezionata la pratica dell'esproprio con eventuale versamento di indennizzo.

Di seguito, per ogni particella di terreno derivata dalle originarie particelle contemplate nell'atto di pignoramento, si chiarisce la natura, la consistenza e la proprietà in capo alla persona fisica o giuridica a cui ad oggi ciascuna particella di terreno fa riferimento:

a) I seguenti beni sono di proprietà in quota:

[redacted] CON SEDE IN [redacted] Proprieta' 1/1

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	520		PASC CESPUG	81		15	80	Euro:0,57	Euro:0,41
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	761		PASC CESPUG	81		49		Euro:1,77	Euro:1,27
17	1795		SEMIN IRRIG	U		3	5	Euro:1,10	Euro:0,55
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1796		SEMIN IRRIG	U		3	80	Euro:1,37	Euro:0,69
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1843		SEMIN IRRIG	U		3	67	Euro:1,33	Euro:0,66
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1885		PASC CESPUG	81		8	70	Euro:0,31	Euro:0,22
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1886		PASC CESPUG	81		7	15	Euro:0,26	Euro:0,18
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1884		PASC CESPUG	81		30		Euro:1,08	Euro:0,77
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1761		PASC CESPUG	81		49		Euro:1,77	Euro:1,27

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

I seguenti beni sono di ENTI URBANI, quindi ciò vuol dire che il terreno non è libero, ma sopra è presente una costruzione e/o fabbricato. Bisogna accertare la regolare presenza del fabbricato o meno sul terreno.

Sono in corso indagini presso l'ufficio tecnico per ricostruire una continuità storica e verificare la regolarità edilizia dei beni immobili originati. Quindi al momento queste particelle di terreno saranno escluse dal lotto di vendita.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1365		ENTE URBANO			11	82	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1770		ENTE URBANO			10	7	Euro:	
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	797		ENTE URBANO			10	30	Euro:	

Lotto 9)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part. 1866

Lotto 10)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 2058, 1843, 1886

Come relazionato precedentemente rispetto alle particelle di terreno indicate nell'atto di pignoramento in Sellia Marina, le stesse hanno subito innumerevoli variazioni e nuove determinazioni catastali nel corso degli anni. Le particelle classificate come ente urbano, ossia terreno occupato da fabbricato che necessita di indagini urbanistiche e le particelle di terreno ad oggi utilizzate come strade, saranno ovviamente oggetto di verifica presso l'ufficio comunale e quindi momentaneamente escluse dalla predisposizione dei lotti di vendita.

In virtù della nota di trascrizione reg. n.° 6042 del5.4.1984, in cui le quote di possesso della società [redacted] sono passate in capo all'esecutata, verrà predisposta la formazione del lotto di vendita in capo alla [redacted], di seguito meglio descritte.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1870		PASCOLO	2		6	40	Euro:0,30	Euro:0,17
17	1866		PASCOLO	2		62		Euro:2,88	Euro:1,60
17	1843		SEMIN IRRIG	U		3	67	Euro:1,33	Euro:0,66
17	1886		PASC CESPUG	81		7	15	Euro:0,26	Euro:0,18

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021



Fig. Estratto di mappa catastale Comune Sellia Marina

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 11

Lotto 11)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

L'immobile è un locale magazzino utilizzato dai germani [redacted] ed avente una superficie calpestabile di circa 135 mq: fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra.E' presente una corte esterna di circa 686,04 mq.

Non è stato possibile condurre il sopralluogo su questo cespite, per la non disponibilità delle chiavi da parte degli eredi [redacted].

Inoltre non è possibile determinare se sussiste difformità catastale, poiché nella richiesta delle planimetrie catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, è emerso che, sui beni identificati al fg 26 part 1160, il codice fiscale della debitrice esecutata non è validato dall'anagrafe tributaria.

Quindi sarebbe opportuno avviare un iter tecnico-amministrativo per correggere questo errore, vicenda che certamente non compete l'operato del sottoscritto CTU, chiamato in questa sede a stimare i beni e a determinare la verifica catastale ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Descrizione dettagliata - LOTTO 12

Lotto 12)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

L'immobile è accatastato come un locale magazzino, tuttavia in fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha verificato e rilavato la presenza di un appartamento con destinazione residenziale, allo stato attuale non utilizzato come abitazione dal Sig. [redacted] che per ragioni lavorative vive stabilmente altrove.

Il capannone/magazzino ha una superficie calpestabile di circa 128 mq.

Tuttavia l'immobile è provvisto di ogni allaccio, ed arredato di ogni mobilia ed elettrodomestico.

Inoltre non è possibile determinare se sussiste difformità catastale, poiché nella richiesta delle planimetrie catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, è emerso che, sui beni identificati al fg 26 part 1160, il codice fiscale della debitrice esecutata non è validato dall'anagrafe tributaria.

Quindi sarebbe opportuno avviare un iter tecnico-amministrativo per correggere questo errore, vicenda che certamente non compete l'operato del sottoscritto CTU, chiamato in questa sede a stimare i beni e a determinare la verifica catastale ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

Da indagini è stata rinvenuta una Concessione Edilizia Pratica n°461 del 15.04.1983 Ditta [redacted] (vedasi Doc Allegati), relativa alla costruzione del fabbricato catastalmente identificato al Fg 26 part.1160.

L'immobile ha un'altezza media di 4,40 mt circa al piano terra e di 2,20 mt nella zona del soppalco.

L'immobile si presenta in discreto stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cotto. Sono evidenti episodi di infiltrazione ed umidità certamente attribuibili alla saltuaria manutenzione dell'immobile tutto.

Dall'esterno della palazzina identificata al fg 26 part.1160, si evidenzia che questo cespite mantiene un ingresso autonomo, un portone in legno servito da un ballatoio esterno scoperto.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa installati a muro.

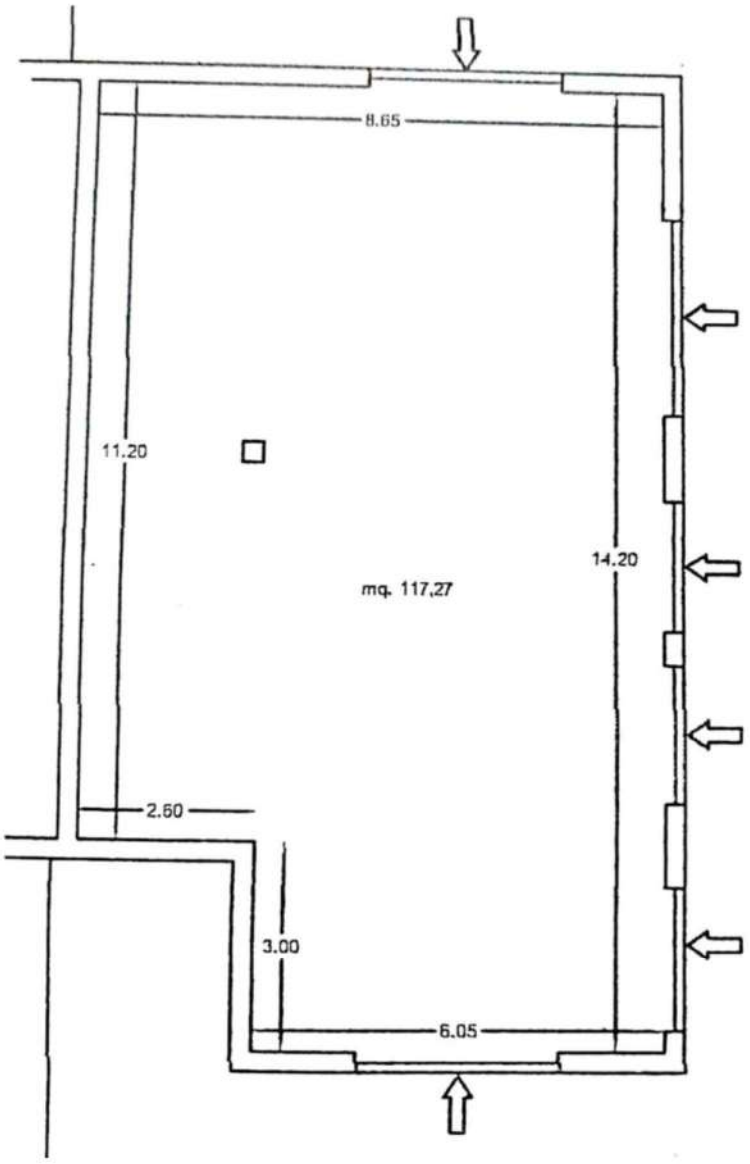
Gli infissi interni sono in legno, esternamente ci sono infissi in legno a battente oscuranti, infine internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 12a : LOTTO 12

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Descrizione dettagliata - LOTTO 13

Lotto 13)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Il cespite è situato al piano 1° di un fabbricato a due piani fuori terra.

L'immobile è abitato dal Sig. [redacted] come abitazione principale. Ha una superficie calpestabile di circa 130 mq; con un'altezza media di 3,00 mt circa.

L'immobile si presenta in discreto stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cotto.

Dall'esterno si accede al fabbricato mediante un portone in alluminio e vetro che conduce ad un atrio con corpo scala comune alle unità subalterne meglio identificate al N.C.E.U. al Fg 26 part. 1160 sub 4 e sub 5, le quali occupano il piano 1° del fabbricato in questione.

Gli infissi interni sono in legno, esternamente ci sono infissi in legno a battente oscuranti, infine internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

L'immobile nel complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione. Inoltre di pertinenza del lotto vi sono ampie balconate esterne che rendono appetibile la fruizione ed il godimento del cespite.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali.

IMPIANTI

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

- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina particella 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 condominiale. Ogni

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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

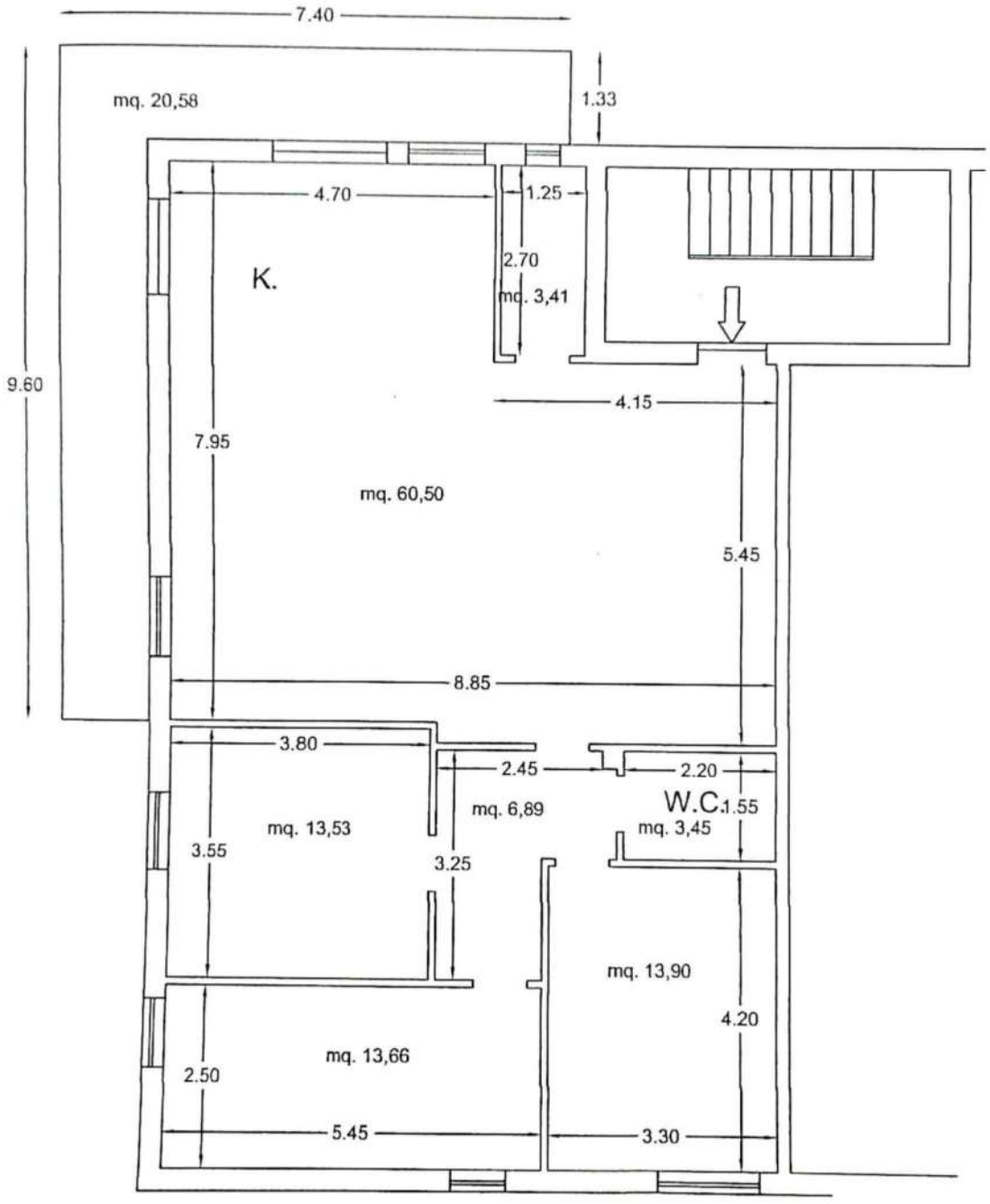
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale ;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- E' presente il videocitofono;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 13a : LOTTO

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Descrizione dettagliata - LOTTO 14

Lotto 14)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Il cespite è situato al piano 1° di un fabbricato a due piani fuori terra.

L'immobile è abitato dal Sig. [redacted] come abitazione principale. Ha una superficie calpestabile di circa 130,20 mq; con un'altezza media di 3,00 mt circa.

L'immobile, alla data di avvenuto sopralluogo non è abitato in modo continuo e stabile dal Sig. [redacted], tuttavia si presenta in condizioni di conservazione ottime, ed è inoltre arredato nella sua totalità.

L'immobile si presenta in discreto stato, le pareti sono trattate con intonaco civile colore bianco, il pavimento e i battiscopa sono interamente in formelle di cotto.

Dall'esterno si accede al fabbricato mediante un portone in alluminio e vetro che conduce ad un atrio con corpo scala comune alle unità subalterne meglio identificate al N.C.E.U. al Fg 26 part. 1160 sub 4 e sub 5, le quali occupano il piano 1° del fabbricato in questione.

Gli infissi interni sono in legno, esternamente ci sono infissi in legno a battente oscuranti, infine internamente vi sono tende in tessuto come elemento oscurante.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali.

Inoltre non è possibile determinare se sussiste difformità catastale, poiché nella richiesta delle planimetrie catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, è emerso che, sui beni identificati al fg 26 part 1160, il codice fiscale della debitrice esecutata non è validato dall'anagrafe tributaria.

Quindi sarebbe opportuno avviare un iter tecnico-amministrativo per correggere questo errore, vicenda che certamente non compete l'operato del sottoscritto CTU, chiamato in questa sede a stimare i beni e a determinare la verifica catastale ed urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

Da indagini è stata rinvenuta una Concessione Edilizia Pratica n°461 del 15.04.1983 Ditta [redacted] (vedasi Doc Allegati), relativa alla costruzione del fabbricato catastalmente identificato al Fg 26 part.1160.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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

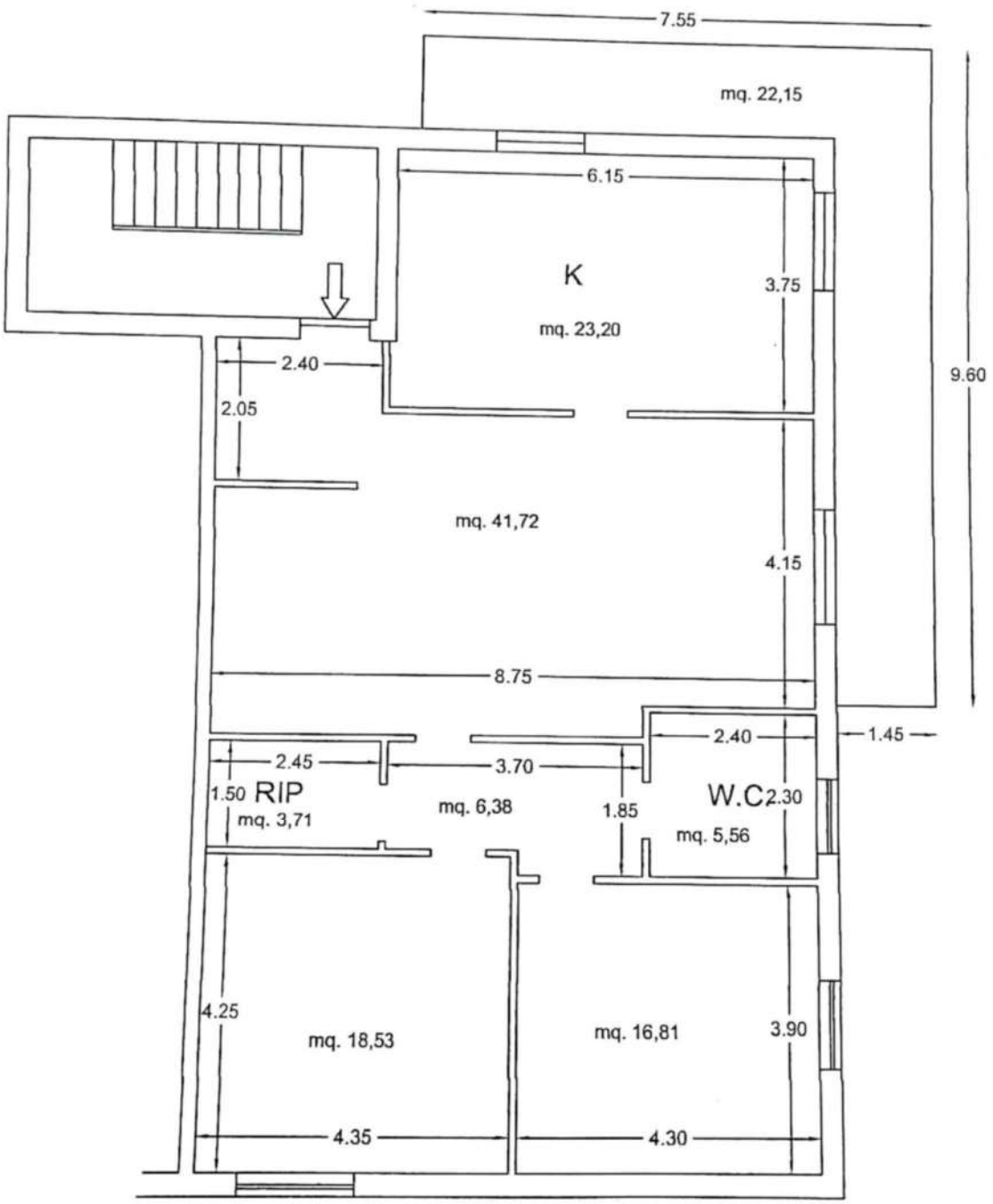
- la rete di alimentazione dell'acqua comprendente distributori, colonne e diramazioni risulta collegata a quella delle part.lla esistente della vicina particella condominiale;
- rete di scarico delle acque meteoriche, completa di canali di gronda, pluviali, pozzetti e collettori sub-orizzontali, convoglia 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 condominiale. Ogni collettore è provvisto di canna di ventilazione ed i vari apparecchi sono collegati alle colonne di scarico mediante sifoni e pezzi speciali per evitare i rigurgiti ed i rumori;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a vista risulta a norma, tuttavia manca la dichiarazione di conformità; in fase di sopralluogo è stata individuata la posizione dell'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) posto accanto il portone d'ingresso principale;
- Non è installato un impianto di video-sorveglianza;
- Non è installato un impianto di allarme;
- E' presente il videocitofono;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

DOCUMENTO 14a : LOTTO 1a

Planimetria elaborata in fase di sopralluogo



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 15)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 10

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	10		AA	ULIVETO	2		94	4	Euro:55,85	Euro: 36,43
26	10		AB	AGRUMETO	1	8	74	6	Euro:3.543,60	Euro: 970,54

Essendo la particella in questione di estensione rilevante, appare opportuno, al fine di determinare una positiva predisposizione dei lotti di vendita, considerare nel Lotto 15 la sola particella 10

Lotto 16)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1117

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1117		AA	ULIVETO	2		33	57	Euro:19,94	Euro: 13,00
26	1117		AB	AGRUMETO	1	2	71	1	Euro:1.098,73	Euro: 300,92

Lotto 17)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1156

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1156		AA	ULIVETO	2		10	46	Euro:6,21	Euro: 4,05
26	1156		AB	AGRUMETO	1	1	16	32	Euro:471,58	Euro: 129,16
26	1156		AC	SEMINATIVO	1		11	22	Euro:5,79	Euro: 2,90

Lotto 18)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 117

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	117		AA	ULIVETO	2		2	98	Euro:1,77	Euro: 1,15
26	117		AB	AGRUMETO	1		85	2	Euro:344,69	Euro: 94,40

Lotto 19)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 118

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	118		AA	ULIVETO	2		11	59	Euro:6,88	Euro: 4,49
26	118		AB	AGRUMETO	1	1	42	34	Euro:577,07	Euro: 158,05
26	118		AC	SEMIN IRRIG	U		11	37	Euro:7,05	Euro: 2,94

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Quesito richiesto: 2

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

Per quanto concerne il titolo di proprietà dei cespiti meglio identificati dal Lotto 1 al Lotto 6, si fa riferimento ai seguenti dati tratti dalle visure catastali: COSTITUZIONE del 07/05/1999 in atti dal 07/05/1999 Registrazione: (n. B02156.1/1999)

Inoltre i Lotti da 1 a 6 e da 11 a 14 hanno i medesimi comproprietari, di seguito menzionati con indicazione della relativa quota di possesso. Si rammenda che la debitrice esecutata, è per ciascun Lotto da 1 a 6 e da 10 a 13, proprietaria in quota 1/8 rispetto alla quota totale.

Lotto 1)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 2)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 3)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1

Lotto 4)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2- categoria C/2, consistenza 240 mq, rendita catastale euro 344,66 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Lotto 5)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 6)

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1- categoria C/2, consistenza 137 mq, rendita catastale euro 191,04 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 11)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 12)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Lotto 13)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Lotto 14)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

Elenco Comproprietari:	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[redacted]	[redacted]	Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/24
		Proprieta'	1/24
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/8
		Proprieta'	1/24

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 7)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part.lle 13-466 -1111-1112-1118;

Lotto 15)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 10

Lotto 16)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1117

Lotto 17)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1156

Lotto 18)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 117

Lotto 19)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 118

Elenco Comproprietari:	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[redacted]	[redacted]	Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9
		Proprieta'	1/9

Inoltre i Lotti 7 e ed i Lotti 15/19 hanno dei comproprietari, di seguito individuati con indicazione della relativa quota di possesso. Si rammenda che la debitrice esecutata, è proprietaria in quota 1/9 rispetto alla quota totale.

Per quanto concerne il titolo di proprietà dei terreni meglio identificati al Lotto 7, e i Lotti 15/19, si fa riferimento ad una DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/1992 protocollo n. 256336 in atti dal 06/08/2001 Registrazione: UR Sede: CATANZARO Volume: 419 n: 33 del 21/06/1993 SUCCESSIONE INTESTATA (n. 4742.1/1993)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 9)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part. 1866

Lotto 10)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 2058, 1843, 1886

Detti beni sono catastalmente intestati a [redacted] CON SEDE IN [redacted] ma In virtù della nota di trascrizione reg. n.° 6042 del5.4.1984, le quote di possesso della società [redacted] sono passate in capo all'esecutata.

Lotto 20)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 Particelle 1688 – 1692 - 1937

Detti beni sono catastalmente intestati a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] quota 1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1688		PASCOLO	1		4	10	Euro:0,28	Euro:0,21
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1937		PASCOLO	1		5	65	Euro:0,38	Euro:0,29
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1692		PASCOLO	1			20	Euro:0,01	Euro:0,01

Anche se catastalmente detti beni sono intestati al Sig. [redacted], gli stessi sono da ricondurre alla debitrice esecutata in forza della nota di trascrizione del 15.04.1983 n°6042 relativa alla successione in morte di [redacted], all0interno di questa nota sono anche riporta i beni ad oggi intestati in catasto alla Società [redacted]

Lotto 8)

Comune di Catanzaro – Catasto Fabbricati - Foglio 47 part. 66 Categoria catastale A5 Via Montecorvino

La provenienza del bene deriva da Atto notarile pubblico per accettazione di eredità rep. n°14101 del 06.03.1984 per Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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 possesso dei beni** dei pignorati
Catanzaro: la provenienza del bene in capo alla Sig.ra [redacted] deriva da atto notarile pubblico per accettazione tacita di eredità Rep. N.14101 del 06.03.1984 per Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro
Gli Immobili in Simeri Crichi per Denuncia nei passaggi per causa di morte del 22.12.1992 n.4742 registrata presso Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne la definizione dello **stato di occupazione** dei beni pignorati da parte terzi si rimanda a quanto riscontrato nel sopralluogo di accesso, dove si è constatato che alla data di avvenuto sopralluogo i beni sono occupati come segue:

Lotto 1) *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;*
L'abitazione è occupata dalla Sig.ra [redacted], sorella della debitrice esecutata, la quale abita stabilmente l'immobile con la famiglia.

Lotto 2) *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;*
L'abitazione è occupata dalla Sig.ra [redacted], sorella della debitrice esecutata, la quale abita stabilmente l'immobile con la famiglia.

Lotto 3) *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1*
L'abitazione è occupata dalla Sig.ra [redacted] e [redacted], sorella della debitrice esecutata, la quale abita stabilmente l'immobile con la famiglia.

Lotto 4) *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2- categoria C/2, consistenza 240 mq, rendita catastale euro 344,66 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T*

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

L'immobile ha destinazione magazzino/deposito, ed è utilizzato dalla famiglia tutta.

Lotto 5) *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T*
L'abitazione è occupata dalla Sig.ra [redacted].

Lotto 6) *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1- categoria C/2, consistenza 137 mq, rendita catastale euro 191,04 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;*
L'immobile ha destinazione magazzino/deposito, ed è utilizzato dalla famiglia tutta.

Lotto 8) *Comune di Catanzaro – Catasto Fabbricati Fg 47 part. 66 Categoria catastale A5 Via Montecorvino;*
Alla data di avvenuto sopralluogo, l'immobile si presenta n condizioni di completo abbandono, ridotto a rudere.

Lotto 11)
Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 1 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;
L'immobile ha destinazione catastale di magazzino/deposito, ma nella realtà è un appartamento residenziale abitato saltuariamente dal Sig. [redacted].

Lotto 12)
Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 3 Categoria catastale C2, consistenza 120 mq, rendita catastale euro 142,54 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;
L'immobile ha destinazione magazzino/deposito, ed è utilizzato dalla famiglia tutta.

Lotto 13)
Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;
L'abitazione è occupata dal Sig. [redacted], fratello della debitrice esecutata, il quale abita stabilmente l'immobile con la famiglia.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 14)

Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;

L'immobile ha destinazione residenziale ma viene abitato saltuariamente dal Sig. [redacted].

Con riferimento ai lotti di vendita, si precisa che non vi sono, contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Elenco formalità a carico dell'esecutata

Di seguito si riportano gli estremi delle trascrizioni in capo alla debitrice esecutata utili a risalire alla provenienza delle quote di proprietà sui beni oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE A FAVORE

* ***TRASCRIZIONE del 15/04/1983 nn. 6836 R.G. e 6042 R.P***

atto per causa di morte Certificato di denunciata successione

* ***TRASCRIZIONE del 05/04/1984 nn. 6571 R.G. e 7313 R.P***

atto tra vivi Divisione

* ***TRASCRIZIONE del 19/01/2006 nn. 1486 R.G. e 1124 R.P***

atto per causa di morte Certificato di denunciata successione

Ufficio del Registro Rep.86/448 del 27.10.1995

* ***TRASCRIZIONE del 16/11/2007 nn. 20756 R.G. e 13426 R.P***

Atto per causa morte Accettazione tacita di eredità

Gualtieri Paola Rep.14101 del 06.03.1984

****TRASCRIZIONE del 05/02/2008 nn. 1679R.G. e 1058 R.P***

atto per causa di morte Certificato di denunciata successione

Ufficio del Registro Rep.1014/1998 del 12.11.1998

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

TRASCRIZIONE del 12/02/2008 nn. 2300 R.G. e 1501 R.P

atto per causa di morte Certificato di denunciata successione

Ufficio del Registro Rep.1090/1998 del 04.12.1998

TRASCRIZIONE CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1993 - Registro P. 8380 Registro Generale 10164

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 648 del 14/05/1993

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CARLOPOLI (CZ), CATANZARO (CZ), SELLIA MARINA (CZ)

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 367 del 01/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2010 - Registro P.11903 Registro Generale 18207

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 650 del 11/10/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CARLOPOLI (CZ)

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2010 - Registro P.12987 Registro Generale 19946

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3695 del 05/10/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATANZARO (CZ), SELLIA MARINA (CZ), SIMERI CRICHI (CZ)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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);

- **Valore unità immobiliare.**

Determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare

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

Per superficie commerciale si intende:

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

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

a. 100% delle superfici calpestabili;

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

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

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

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

- 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti;

a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;

b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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.

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene IMMOBILIARE, 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.

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

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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 dai beni periziati.

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.

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

Ovviamente è stato effettuato il calcolo delle superfici di pertinenza.

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

COMUNE SIMERI CRICHI

- MAGAZZINO: min 450 €/ mq med 525 €/mq max 600 €/ mq
- ABITAZIONE: min 850,00 €/mq med 1.025,00 €/mq max 1.200,00 €/ mq

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

COMUNE SIMERI CRICHI

- MAGAZZINO: min 291,64 €/ mq med 373,52 €/mq max 455,40 €/ mq
- ABITAZIONE: min 809,60 €/mq med 961,40 €/mq max 1.113,20 €/ mq

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

COMUNE SIMERI CRICHI

- CAPANNONE: min 127 €/ mq
- ABITAZIONE: 1° caso 1.265,95 €/mq 2° caso 1.334,00 €/mq
- TERRENO AGRICOLO: valore di 8,00 €/ mq

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

COMUNE SELLIA MARINA

- TERRENO EDIFICABILE: valore di 35,00 €/ mq
- TERRENO AGRICOLO: valore di 8,00 €/ mq

Il valore del terreno e delle unità immobiliari, così precedentemente determinato può essere opportunamente aumentato, se si ritiene opportuno, di una % che oscilla da un minimo del 25% ad un massimo del 100%, ciò sia per equipararli ai corrispondenti valori di mercato e sia per tener in debito conto, per i terreni, a parità di tipo di coltura, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei singoli terreni, e nel caso degli immobili sia per equipararli ai corrispondenti valori di mercato, per unità immobiliari similari, e sia per tener conto delle migliorie decorative, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.
Nel nostro caso appare opportuno mantenere i valori già determinati senza applicare maggiorazione o diminuzione nel valore espresso in €/mq.

❖ **CALCOLO Valore €/mq**

Ovviamente i valori sopra indicati estrapolati da OMI Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e da Agenzie Immobiliari sono stati messi a confronto, effettuando una media aritmetica dei risultati ottenuti così da indicare che il più probabile valore di mercato (VI) applicabile al compendio stimato, utilizzando tale metodologia, è pari a:

$VI = \frac{V1+V2+V3}{} =$ €/mq

$VI\ Magazzino\ C/2 = \frac{V1+V2}{2} = \frac{525{,}00 + 373{,}52}{2}$ €/mq = 449,26 €/mq

$VI\ Abitazione = \frac{V1+V2+V3}{3} = \frac{1.025{,}00 + 961{,}40 + 1.334{,}00}{3}$ €/mq = 1.106,8 €/mq

❖ ***Valore dei terreni oggetto di stima***

Per stimare il valore, possiamo partire da un calcolo del **valore catastale**, che poi, potrà essere aggiustato in aumento o in diminuzione, a seconda delle caratteristiche del terreno.
Quello che occorre per il calcolo é:

- la categoria catastale del terreno;
- il reddito dominicale non rivalutato (sarebbe la rendita catastale dei terreni agricoli);

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale del terreno, mantenendo come riferimento il valore al 1° gennaio dello stesso anno di valutazione e poi moltiplicare questo risultato per 110 oppure per 130.

Si usa il primo moltiplicatore se si tratta di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali che siano iscritti alla previdenza agricola. I coltivatori diretti sono piccoli imprenditori che lavorano la terra utilizzando solamente la propria manodopera oppure quella della propria famiglia; invece, sono imprenditori agricoli professionali, o IAP, tutti coloro che gestiscono i terreni in maniera diretta o mediante delle società ma che garantiscono almeno la percentuale 50% sul proprio impegno lavorativo.
In tutti gli altri casi si utilizza il moltiplicatore 130.

❖ **Determinazione del prezzo di vendita**

Dopo aver ottenuto il valore catastale di un terreno agricolo, quindi, possediamo già un ottimo **indicatore per il costo di mercato** del terreno ma, è opportuno fare comunque alcuni aggiustamenti a questa cifra. In questo modo si potrà ricavare il **reale valore** che è formato da tutta una serie di caratteristiche importanti che sono in grado di influenzarlo sia in modo positivo che negativo. Vediamo, quindi, quali sono i dettagli da prendere in considerazione:

- la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna;
- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro;
- la presenza o meno di piantagioni;
- la tipologia pregiata o meno pregiata di piantagioni (se ci sono tartufi varrà molto di più di un uliveto);
- la presenza di costruzioni;
- la presenza di corsi d'acqua o pozzi;
- la presenza di strade;
- la lontananza con il centro abitato;
- la presenza di vincoli o servitù passive;

Tutti questi elementi e molti altri ancora, fanno in modo che due terreni agricoli, seppur partendo da un uguale valore catastale, che possiedono delle caratteristiche ben differenti, risultino infine con un valore reale del tutto diverso fra loro.

Nella determinazione del prezzo di vendita da immettere sul mercato si deve necessariamente fare riferimento ai valori indicati dalle agenzie immobiliari di zona, poiché questi sono i più veritieri nella compravendita.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 7)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 13-466 -1111-1112-1118-;

- ✓ *foglio 26 particella 1111:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 2.280,00 mq = € 18.240,00

- ✓ *foglio 26 particella 1112:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 20,00 mq = € 160,00

- ✓ *foglio 26 particella 1118:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 350,00 mq = € 2.800,00

- ✓ *foglio 26 particella 13:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 2.240,00 mq = € 17.920,00

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
26	1111		PASCOLO	1	22 are 80 ca	R.D.Euro:1,77 R.A. Euro: 1,18
26	1112		SEMINATIVO	2	20 ca	R.D.Euro:0,07 R.A. Euro: 0,03
26	1118		SEMINATIVO	1	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,81 R.A. Euro: 0,90
26	13		SEMINATIVO	2	22 are 40 ca	R.D.Euro:8,10 R.A. Euro: 2,89

- ✓ *foglio 26 particella 466:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 396 mq = € 3.168,00

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	466		AA	SEMINATIVO	1		1	98	Euro:1,02	Euro: 0,51
26	466		AB	ULIVETO	2		1	15	Euro:0,68	Euro: 0,45
26	466		AC	AGRUMETO	1			83	Euro:3,36	Euro: 0,92

Lotto 9)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part. 1866

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1866		PASCOLO	2		62		Euro:2,88	Euro:1,60

- ✓ *foglio 17 particella 1866:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 6.200 mq = € 49.600,00

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 10)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 1843, 1886

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1870		PASCOLO	2		6	40	Euro:0,30	Euro:0,17
17	1843		SEMIN IRRIG	U		3	67	Euro:1,33	Euro:0,66
17	1886		PASC CESPUG	81		7	15	Euro:0,26	Euro:0,18

✓ *foglio 17 particella 1870:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 640 mq = € 5.120,00

✓ *foglio 17 particella 1843:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 367 mq = € 2.936,00

✓ *foglio 17 particella 1886:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 715 mq = € 5.720,00

Lotto 15)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 10

✓ *foglio 26 particella 10:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 96.810 mq = € 774.480,00

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	10		AA	ULIVETO	2		94	4	Euro:55,85	Euro: 36,43
26	10		AB	AGRUMETO	1	8	74	6	Euro:3.543,60	Euro: 970,54

Lotto 16)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1117

✓ *foglio 26 particella 1117:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 30.458 mq = € 243.664,00

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1117		AA	ULIVETO	2		33	57	Euro:19,94	Euro: 13,00
26	1117		AB	AGRUMETO	1	2	71	1	Euro:1.098,73	Euro: 300,92

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 17)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1156

✓ *foglio 26 particella 1156:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 13.800 mq = € 110.400,00

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	1156		AA	ULIVETO	2		10	46	Euro:6,21	Euro: 4,05
26	1156		AB	AGRUMETO	1	1	16	32	Euro:471,58	Euro: 129,16
26	1156		AC	SEMINATIVO	1		11	22	Euro:5,79	Euro: 2,90

Lotto 18)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 117

✓ *foglio 26 particella 117:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 8.800 mq = € 70.400,00

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	117		AA	ULIVETO	2		2	98	Euro:1,77	Euro: 1,15
26	117		AB	AGRUMETO	1		85	2	Euro:344,69	Euro: 94,40

Lotto 19)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 118

✓ *foglio 26 particella 118:* **100% Zona "Agricola"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 8,00 €/mq * 16.530 mq = € 132.240,00

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
26	118		AA	ULIVETO	2		11	59	Euro:6,88	Euro: 4,49
26	118		AB	AGRUMETO	1	1	42	34	Euro:577,07	Euro: 158,05
26	118		AC	SEMIN IRRIG	U		11	37	Euro:7,05	Euro: 2,94

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Lotto 20)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni: Foglio 17 Particelle ***1688 – 1692 - 1937***

- ✓ *foglio 17 particella 1688:* **100% Zona "Territorio Urbano marginale"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 35,00 €/mq * 410 mq = 14.350,00

- ✓ *foglio 17 particella 1937:* **100% Zona "Territorio Urbano marginale"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 35,00 €/mq * 565 mq = 19.775,00

- ✓ *foglio 17 particella 1937:* **100% Zona "Territorio Urbano marginale"**

Pertanto il valore del terreno è pari a: 35,00 €/mq * 20 mq = 200,00

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
17	1688		PASCOLO	1		4	10	Euro:0,28	Euro:0,21
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1937		PASCOLO	1		5	65	Euro:0,38	Euro:0,29
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Qualità**	**Classe**	**ha**	**are**	**ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**
17	1692		PASCOLO	1			20	Euro:0,01	Euro:0,01

- **Fonti di Informazione**

✓ *Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Simeri Crichi e Sellia Marina;*
✓ *Ufficio Conservatoria Catanzaro;*
✓ *Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;*
✓ *Borsini immobiliari;*
✓ *Banca dati Quotazioni Immobiliari.*

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi **provvisorio** del valore di ciascun bene, determinato nella sua interezza, ma che ovviamente andrà rideterminato e scorporato, ai fini della vendita, nella quota in capo alla debitrice esecutata:

n° Lotto	Identificazione Bene	Area pertinenze, accessori ecc.	Area totale lorda (mq)(*)		Area totale (mq)	Valore €/mq	Valore provvisorio bene (€)	Diritto e quota (€)
LOTTO 1	Simeri Crichi foglio 26 part.1157 sub.2 categoria A/2	34,3	P. T	280,00	314,3	1.106,8	347.867,24	43.483,40 (1/8)
LOTTO 2	Simeri Crichi foglio 26 part.1157 sub.3 categoria A/2	25,92	P.T	148,05	173,97	1.106,8	192.549,99	24.068,74 (1/8)
LOTTO 3	Simeri Crichi foglio 26 part.1157 sub.4 categoria A/2	-	P. 1°	139	139	1.106,8	153.845,2	19.230,65 (1/8)
LOTTO 4	Simeri Crichi foglio 26 part.1158 sub2 categoria C/2	-	P.T	242	242	449,26	108.720,92	13.590,11 (1/8)
LOTTO 5	Simeri Crichi foglio 26 part.1158 sub.3 categoria A/3	6,12 18,70	P.T	78,00	102,82	1.106,8	113.801,17	14.225,14 (1/8)
LOTTO 6	Simeri Crichi foglio 26 part.1159 sub.1 categoria C/2	48,39	P.T	62,2	110,59	449,26	49.683,66	6.210,45 (1/8)
LOTTO 7	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lle 13-466 - 1111-1112-1118	-	-	-	5.286,00	8,00	42.288,00	4.698,7 (1/9)
LOTTO 8	Comune Catanzaro Fabbricati -Foglio 47 part. 66 Cat. A5	-	-	-	67,20	145,00	9.744,00	9.744,00 (1/1)
LOTTO 9	Sellia Marina Catasto Terreni Fg 17 part. 1866	-	-		6.200,00	8,00	49.600,00	49.600,00 (1/1)
LOTTO 10	Sellia Marina Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 1843, 1886;	-	-	-	1.722,00	8,00	13.776,00	13.776,00 (1/1)
LOTTO 11	Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.1 categoria C/2	68,60	P.T	135	203,6	449,26	91.469,33	11.433,6 (1/8)
LOTTO 12	Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.3 categoria C/2	43,3	P.T	127,46	170,76	449,26	76.715,63	9.589,45 (1/8)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

n° Lotto	***Identificazione Bene***	***Area pertinenze, accessori ecc.***	***Area totale lorda (mq)(*)***		***Area totale (mq)***	***Valore €/mq***	***Valore provvisorio bene (€)***	***Diritto e quota (€)***
LOTTO 13	*Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.4 categoria A/3*	***5,25***	***P. 1°***	***130,00***	***135,25***	***1.106,8***	***149.694,7***	***18.711,83 (1/8)***
LOTTO 14	*Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.5 categoria A/3*	***5,28***	***P. 1°***	***130,20***	***135,48***	***1.106,8***	***149.949,26***	***18.743,65 (1/8)***
LOTTO 15	*Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 10*	-	-	-	***96.810***	***8,00***	***774.480,00***	***86.053,4 (1/9)***
LOTTO 16	*Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 1117*	-	-	-	***30.458***	***8,00***	***243.664,00***	***27.073,8 (1/9)***
LOTTO 17	*Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 1156*	-	-	-	***13.800***	***8,00***	***110.400,00***	***12.266,7 (1/9)***
LOTTO 18	*Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 117*	-	-	-	***8.800***	***8,00***	***70.400,00***	***7.822,2 (1/9)***
LOTTO 19	*Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 118*	-	-	-	***16.530***	***8,00***	***132.240,00***	***14.693,3 (1/9)***
LOTTO 20	*Sellia Marina Terreni: Fg 17 Particelle 1688 1692 - 1937*	-	-	-	***995,00***	***35,00***	***34.825,00***	***34.825,00 (1/1)***

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

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;

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

- 25% dei balconi, terrazze e spazi esterni scoperti;

a. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso esclusivo del conduttore;
b. 25% della superficie di pertinenza dell'immobile ad uso comune;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;

- 60% delle verande;

- Corte esclusiva Villino 10% Applicabile fino a 25mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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

n° Lotto	***Valore Bene provvisorio (€)***	***Riduzione del valore del 15%(*)***	***Oneri notarili e provvigioni mediatori***	***Spese regolarizzazione catastale***	***Spese regolarizz.. urbanistica***	***Valore finale***
LOTTO 1	***43.483,40 (1/8)***	*6.522,51*	-	-	-	***41.960,89***
LOTTO 2	***24.068,74 (1/8)***	*3.610,3*	-	*Da definire*	*Da definire*	***20.458,4***
LOTTO 3	***19.230,65 (1/8)***	*2.884,59*	-	-	-	***16.346,06***
LOTTO 4	***13.590,11 (1/8)***	*2.038,51*	-	-	-	***11.551,6***
LOTTO 5	***14.225,14 (1/8)***	*2.133,7*	-	-	-	***12.091,44***
LOTTO 6	***6.210,45 (1/8)***	*931,56*	-	-	-	***5.278,89***
LOTTO 7	***4.698,7 (1/9)***	*704,80*	-	-	-	***3.993,9***
LOTTO 8	***9.744,00 (1/1)***	*1.461,6*	-	-	-	***8.282,4***
LOTTO 9	***49.600,00 (1/1)***	*7.440,00*	-	-	-	***42.160,00***
LOTTO 10	***13.776,00 (1/1)***	*2.066,4*	-	-	-	***11.709,6***

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

n° Lotto	Valore Bene provvisorio (€)	Riduzione del valore del 15%(*)	Oneri notarili e provvigioni mediatori	Spese regolarizzazione catastale	Spese regolarizz.. urbanistica	Valore finale
LOTTO 11	11.433,6 (1/8)	1.715,04	-	-	-	9.718,56
LOTTO 12	9.589,45 (1/8)	1.438,41	-	Da definire	Da definire	8.151,04
LOTTO 13	18.711,83 (1/8)	2.806,7	-	-	-	15.905,13
LOTTO 14	18.743,65 (1/8)	2.811,54	-	-	-	15.932,11
LOTTO 15	86.053,4 (1/9)	12.908,01	-	-	-	73.145,39
LOTTO 16	27.073,8 (1/9)	4.061,07	-	-	-	23.012,73
LOTTO 17	12.266,7 (1/9)	1.840,00	-	-	-	10.426,7
LOTTO 18	7.822,2 (1/9)	1.173,3	-	-	-	6.648,9
LOTTO 19	14.693,3 (1/9)	2.203,9	-	-	-	12.489,4
LOTTO 20	34.825,00 (1/1)	5.223,75	-	-	-	29.601,25

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

Quesito richiesto: 5

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

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

Di seguito si predisposizione la formazione di due lotti di vendita:

LOTTO	Identificazione Bene	Valore finale a base d'asta
LOTTO 1	Simeri Crichi foglio 26 part.1157 sub.2 categoria A/2	41.960,89
LOTTO 2	Simeri Crichi foglio 26 part.1157 sub.3 categoria A/2	20.458,4
LOTTO 3	Simeri Crichi foglio 26 part.1157 sub.4 categoria A/2	16.346,06
LOTTO 4	Simeri Crichi foglio 26 part.1158 sub2 categoria C/2	11.551,6
LOTTO 5	Simeri Crichi foglio 26 part.1158 sub.3 categoria A/3	12.091,44
LOTTO 6	Simeri Crichi foglio 26 part.1159 sub.1 categoria C/2	5.278,89
LOTTO 7	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lle 13-466 -1111-1112-1118	3.993,9
LOTTO 8	Comune Catanzaro Fabbricati -Foglio 47 part. 66 Cat. A5	8.282,4
LOTTO 9	Sellia Marina Catasto Terreni Fg 17 part. 1866	42.160,00
LOTTO 10	Sellia Marina Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 1843, 1886;	11.709,6
LOTTO 11	Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.1 categoria C/2	9.718,56
LOTTO 12	Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.3 categoria C/2	8.151,04
LOTTO 13	Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.4 categoria A/3	15.905,13
LOTTO 14	Simeri Crichi foglio 26 part.1160 sub.5 categoria A/3	15.932,11
LOTTO 15	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 10	73.145,39
LOTTO 16	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 1117	23.012,73
LOTTO 17	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 1156	10.426,7
LOTTO 18	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 117	6.648,9
LOTTO 19	Simeri Crichi Terreni: Fg 26 Part.lla 118	12.489,4
LOTTO 20	Sellia Marina Terreni: Fg 17 Particelle 1688 1692 - 1937	29.601,25

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Quesito richiesto: 6

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

Come già descritto nella presente relazione, ciascuno dei lotti di vendita è in comproprietà tra la debitrice esecutata ed altri proprietari, nel caso specifico delle abitazioni e dei magazzini relativi ai beni ubicati a Simeri Crichi. Si rimanda allo specchietto di quote determinato nel Quesito 4.

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;

Non si rilevano formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni periziati, e neanche spese di gestione e/o manutenzione.

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

I beni oggetto di perizia non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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;

Dalle indagini presso gli uffici comunali, e relativamente agli immobili siti nel Comune di Simeri Crichi, è stato rinvenuto il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, identificata alla

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Pratica n.141 del 19.11.1975 con cui il Sig. [redacted] veniva autorizzato a costruire una casa padronale ad oggi identificata al Fg 26 part. 1157.

Sono stati inoltre rinvenuti gli elaborati grafici, allegati alla presente relazione di stima.

Lotto 7)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part.lle 13 - 466 -1111-1112-1118;

Lotto 15)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 10

Lotto 16)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1117

Lotto 17)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 1156

Lotto 18)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 117

Lotto 19)

Comune di Simeri Crichi – Catasto Terreni Fg 26 part. 118

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Simeri Crichi, si evince che le particelle di terreno sopra citate ricadono in "Zona Agricola" nella quale l'edificazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni, meglio indicate nel certificato allegato.

Inoltre dal Certificato urbanistico si evince che le particelle n.1108, 1112 e 1118 hanno la destinazione di strada esistente.

Si certifica, infine, che i terreni tutti non ricadono nelle aree di cui alla Legge n.353/00 per ciò non soggiacciono ad alcun vincolo.

Lotto 9)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part. 1866

Lotto 10)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 part.lle 1870, 1843, 1886

Lotto 20)

Comune di Sellia Marina – Catasto Terreni Fg 17 Particelle 1688 – 1692 - 1937

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sellia Marina sono citate tutte le particelle di terreno originate dalle particelle originarie dell'atto di pignoramento.
Le part.lle 1870 e 1886 provengono dalla originaria part. 66, mentre le part.lle 1866 e 2058 provengono dalla originaria part. 54.

❖ ***Verifica Urbanistica e Catastale dei Lotti edificati***

LOTTO 1 : Conformità Urbanistica e Catastale

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

In fase di sopralluogo sul Lotto 1, nella verifica della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio ed in seguito alla verifica degli elaborati grafici del titolo edilizio, si è constatato che il cespite identificato al Fg 2 part. 1157 sub 2 è conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

LOTTO 2 : Conformità Urbanistica e Difformità Catastale

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

In fase di sopralluogo sul Lotto 2, nella verifica della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio ed in seguito alla verifica degli elaborati grafici del titolo edilizio, si è constatato che il cespite identificato al Fg 2 part. 1157 sub 3 è conforme dal punto di vista urbanistico, ma non dal punto di vista catastale poiché è stata rilevata la presenza di una parete divisoria non segnalata sulla planimetria catastale.

LOTTO 3 : Conformità Urbanistica e Catastale

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1

In fase di sopralluogo sul Lotto 3, nella verifica della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio ed in seguito alla verifica degli elaborati grafici del titolo edilizio, si è constatato che il cespite identificato al Fg 2 part. 1157 sub 4 è conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

LOTTO 4 : Conformità Urbanistica e Catastale

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 2- categoria C/2, consistenza 240 mq, rendita catastale euro 344,66 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

In fase di sopralluogo sul Lotto 4, nella verifica della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che il cespite identificato al Fg 2 part. 1158 sub 2 è conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

LOTTO 5 : Conformità Urbanistica e Catastale

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T

In fase di sopralluogo sul Lotto 5, nella verifica della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che il cespite identificato al Fg 2 part. 1158 sub 3 è conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

LOTTO 6: Conformità Urbanistica e Catastale

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1159 subalterno 1- categoria C/2, consistenza 137 mq, rendita catastale euro 191,04 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

In fase di sopralluogo sul Lotto 6, nella verifica della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che il cespite identificato al Fg 2 part. 1159 sub 1 è conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

LOTTO 8 : Conformità Urbanistica e Catastale

Comune di Catanzaro – Catasto Fabbricati Fg 47 part. 66 Categoria catastale A5 Via Montecorvino;

Non è stata reperita alcuna documentazione edilizia in merito al cespite.

Per quanto riguarda la verifica catastale ed urbanistica del Lotti 10-11-12 e 13, come già sottolineato non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale poiché il codice fiscale della debitrice esecutata risulta non validato all'anagrafe tributaria, relativamente al fabbricato identificato al Fg 26 part.1160. Esiste tuttavia una Concessione Edilizia Pratica n°461 del 15.04.1983 Ditta [redacted] (vedasi Doc Allegati) ed appunto relativa alla costruzione del fabbricato meglio catastalmente identificato al Fg 26 part.1160.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Quesito richiesto: 10

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

Come già detto in precedenza, esistono difformità da sanare riguardo al ***LOTTO 2***, poiché la verifica catastale dell'immobile periziato non è soddisfatta, poiché in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una parete divisoria non segnalata sulla planimetria catastale.

- ***Sanabilità opere abusive***

Per rendere possibile la sanatoria bisogna verificare ed asseverare il concetto di "**doppia conformità**": Si parla di doppia conformità perchè l'intervento irregolare per essere sanato deve risultare conforme alla normativa urbanistica ed edili vigenti. Il tecnico firmatario e il titolare della SCIA IN SANATORIA saranno responsabili della dichiarazione resa.
La presenza delle suddette pareti divisorie, potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una pratica edilizia indicata come "SCIA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni", a cura di un tecnico abilitato.
Successivamente si dovrà aggiornare la planimetria in atti al Catasto mediante procedura Docfa a cura di un tecnico abilitato.

Per sanare le difformità segnalata, bisogna presentare una Scia in sanatoria allo **sportello unico dell'edilizia** ossia l'ufficio tecnico del Comune di Simeri Crichi. Dopo la sanatoria sarà necessario predisporre la variazione catastale con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale da presentare all'Agenzia del Territorio Sezione di Catanzaro.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

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 i Lotti determinati per ABITAZIONI Cat. Catastale A, non è stata prodotta alcuna certificazione energetica. Quindi il sottoscritto CTU ha prodotto un APE per ciascun Lotto e in questa sede periziato, mediante software TerMus CE (v.42.00j). I magazzini in categoria catastale C/2 non necessitano , per normativa,di redazione ape.
TerMus CE (v.42.00j) recepisce le indicazioni dei nuovi decreti attuativi della Legge 90/2013 approvati il 26 giugno 2015, pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015 e in vigore dal 1° ottobre 2015:

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

  Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici

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

- Nel nuovo A.P.E. di TerMus 40.00 la classe energetica è determinata a partire dall'Edificio di Riferimento attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl somma di tutti gli indici), espresso in termini di energia primaria non rinnovabile.

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

- 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 TerMus CE (v.42.00j) 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 06/03/2020 Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Mail convocazione sopralluogo tramite posta mail certificata e Assicurata A/R;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 05 Novembre 2020;
- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 03 Dicembre 2020;

Allegato 3:

- ✓ Porzione di mappa catastale;
- ✓ Aerofotogrammetria;
- ✓ Planimetria cadauna unità immobiliare Agenzia del territorio;
- ✓ visure unità immobiliari pignorate;
- ✓ Mappa Individuazione terreni Simeri Crichi;
- ✓ Mappa Individuazione terreni Sellia Marina;

Allegato 4:

- ✓ Nota trascr. 6571 del 5.4.1984;

Allegato 5:

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

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

Allegato 6:

- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune Simeri Crichi;
- ✓ Certificato Destinazione Urbanistica Comune Sellia Marina;

Allegato 7:

- ✓ Documentazione fotografica Lotti;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Allegato 8:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 1)***

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Allegato 9:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 2)***

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Allegato 10:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 3)***

✓ *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1*

Allegato 11:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 5)***

✓ *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T*

Allegato 12:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 13)***

✓ *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;*

Allegato 13:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 14)***

✓ *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;*

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18

Ist. n. 8 dep. 08/03/2021

Allegato 8:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 1)***

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 2- categoria A/2, vani 10, classe U, rendita catastale euro 593,93 –SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Allegato 9:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 2)***

Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 3- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T;

Allegato 10:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 3)***

✓ *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1157 subalterno 4- categoria A/2, vani 6, classe U, rendita catastale euro 356,36 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1*

Allegato 11:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 5)***

✓ *Comune Simeri Crichi - foglio 26 particella 1158 subalterno 3- categoria A/3, vani 3,5, classe 1, rendita catastale euro 155,45 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano T*

Allegato 12:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 13)***

✓ *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 4 Categoria catastale A/3, vani 6,5, classe 1, rendita catastale euro 288,70 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;*

Allegato 13:

APE_ Certificato Energetico ***Lotto 14)***

✓ *Comune Simeri Crichi - Fg 26 part. 1160 sub 5 Categoria catastale A/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 266,49 – SIMERI CRICHI VIA MARINCOLI, SNC Piano 1°;*

Allegato 14:

✓ Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, identificata alla Pratica n.141 del 19.11.1975;

Allegato 15:

✓ Concessione Edilizia Pratica n°461 del 15.04.1983;

Firmato Da: CAPICOTTO MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a42a9051f8c4aa237785cf29c6c2e18