

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO**  
**Esecuzione Immobiliare**

**BANCA IFIS S.p.A.**

contro

E

**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**  
**(INTERVENUTA)**

**N. Gen. Rep. 47/2018**

**Esecuzioni Immobiliare**

Giudice Dott.ssa **DAMIANI SONG**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato:

Ing. Sestito Antonio

iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1479

iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1126

C.F. SSTNTN63L14C352F - P. Iva 02015580794

con studio in Catanzaro Via Indipendenza, 43

telefono: 0961 532762

cellulare: 3473323914

fax: 0961 532762

e-mail: [ingantoniosestito@alice.it](mailto:ingantoniosestito@alice.it)

pec: [antonio.sestito@ingpec.eu](mailto:antonio.sestito@ingpec.eu)



## **Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare, ritualmente notificato in data 23/03/2018, consegnato il 28.03.2018 e iscritto a ruolo il 03.04.2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 12/04/2018, al n. 3859 del Registro Particolare e al n. 4812 del Registro Generale, la “**Banca IFIS S.p.A.**”, con sede in Meste (VE) ha pignorato a \_\_\_\_\_ i seguenti beni immobili, così meglio descritti:

- 1) *Comune di Botricello (CZ) - censito al NCEU, foglio 6, Particella 1182 - Cat. T, Consistenza 10 are 14 centiare;*
- 2) *Comune di Botricello (CZ) - censito al NCEU, foglio 6, Particella 2699, Sub 3 - Cat. A/3, Consistenza 4,5 Vani, Indirizzo Via Marina I, snc - Piano T;*
- 3) *Comune di Botricello (CZ) - censito al NCEU, foglio 6, Particella 2699, Sub 4 - Cat. C/1, Consistenza 59 mq, Indirizzo Via Ilaria Alpi, snc - Piano T;*

In data 24/04/2018 presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro, per via telematica, è stata depositata l'istanza di vendita unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento.

Accedendo a tale richiesta, con Ordinanza pronunciata in data 26/03/2019 l'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione, dott.<sup>ssa</sup> Damiani Song**, ha nominato quale esperto il sottoscritto, ing. **Sestito Antonio**, per la valutazione del compendio pignorato affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al **Giudice** di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;



- 3)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4)** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5)** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6)** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9)** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;



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

L'incarico, previo giuramento di rito, è stato conferito in data 29/03/2019.

Il sottoscritto ing. Sestito Antonio, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., in data 30/03/2019 ha comunicato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 12/04/2019 (**All. n. 1: "Comunicazione Sopralluogo del 12/04/2019"**).

In data 05/04/2019, il sig. \_\_\_\_\_ mediante fax, ha comunicato allo scrivente l'impossibilità dell'esplicarsi del sopralluogo. Lo scrivente, facendo seguito alla succitata comunicazione, ha comunicato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento per il giorno 19/04/2019, inviandone comunicazione alle parti mediante pec del 06/04/2019 e all'esecutato per via telefonica (**All. n. 2: Comunicazione del sig. \_\_\_\_\_ – All. n. 3: Comunicazione Sopralluogo del 19/04/2019**).

Alle operazioni peritali, oltre all'ing. Francesco Donato, collaboratore dello scrivente, hanno preso parte: il sig. \_\_\_\_\_ e l'avv. Domenico Pasciari, per delega del Notaio Dott.ssa Bianca Lopez in qualità di custode giudiziario (**All. n. 4: "Verbale di Sopralluogo del 19/04/2019"**).



Nella circostanza si è preso visione degli immobili effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici (**All. n. 5: “Rilievi” – All. n. 6: Rappresentazione Fotografica dei Beni**).

Lo scrivente C.T.U., al fine di adempiere al mandato ricevuto, dai Servizi Telematici Catastali e di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate ha acquisito le visure storiche e le planimetrie degli immobili oggetto di procedura (**All. n. 7: “Documentazione Catastale”**):

- Estratto del foglio di mappa 6 particella 1186 del Comune di Botricello con individuate tutte le particelle oggetto di procedura (**all. n. 7a**);
- Visura per soggetto (**all. n. 7b**);
- Visura storica dell’immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 3 (**all. n. 7c**);
- Visura storica dell’immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 4 (**all. n. 7d**);
- Planimetria dell’immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 3 (**all. n. 7e**);
- Planimetria dell’immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio al foglio 6 particella 2699 sub. 4 (**all. n. 7f**);
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 2699, foglio 6, al NCEU del Comune di Botricello (**all. n. 7g**);

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, nonché la destinazione urbanistica del terreno, lo scrivente CTU, in data 12.04.2019 ha richiesto al Settore Tecnico del Comune di Botricello la documentazione necessaria per rispondere al mandato ricevuto (certificato destinazione urbanistica, titoli edilizi abilitativi, agibilità, ecc.).

La predetta documentazione è stata acquisita in data 06/06/2019, dopo due accessi al Comune di Botricello rispettivamente in data 29 aprile 2019 e 17 maggio 2019, (**All. n. 8: “Richieste inoltrate al Comune Botricello” - All. n. 9: “Documentazione acquisita dal Comune Botricello”**).



In considerazione del protrarsi dei tempi per la consegna della succitata documentazione, lo scrivente, in data 20/05/2019, ha inoltrato richiesta di proroga per il deposito della consulenza tecnica. La proroga è stata accordata dall'III.mo Giudice in data 11/06/2019 per giorni 60.

Nella circostanza del sopralluogo il sig. \_\_\_\_\_ ha consegnato in copia, dopo aver fatto prendere visione degli originali gli atti Notarili di provenienza dei beni esegutati:

**1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Botricello lungo le Vie Ilaria Alpi e Trav I Marina di Bruni Marina. In particolare l'unità immobiliare a destinazione residenziale e il locale negozio hanno entrambi accesso dalla Via Ilaria Alpi, mentre l'accesso al terreno avviene dalla Trav I Marina di Bruni Marina.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è ad una sola elevazione fuori terra ed ha struttura portante in cemento armato, le rifiniture sono di buona qualità.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale è ad una sola elevazione fuori terra ed ha struttura portante in muratura, le rifiniture sono di media qualità

Entrambe le unità immobiliari non presentano particolari pregi architettonici.

Con lo scopo di offrire una migliore visione dei luoghi oggetto di procedura, con l'ausilio dell'applicativo "Google Earth Pro" è stata estrapolata una ripresa aerea relativa al compendio immobiliare, mentre per l'inquadramento dell'area si è fatto ricorso alla Cartografia Tecnica Regionale in scala 1:5.000, con volo del 2008 (**All. n. 10: "Vista Aerea dei Luoghi oggetto di Causa - "Inquadramento Territoriale dell'Area - Carta Tecnica Regionale"**).

Gli immobili oggetto di procedura sono catastalmente costituiti da tre unità immobiliari autonome e precisamente (**cf. all. n. 7**):

- lotto di terreno sito in **Marina di Bruni del Comune di Botricello (CZ)**, censito nel **NCT** del succitato **Comune** con i seguenti identificativi:



foglio di mappa **6** particella **1182**, qualità **seminativo**, classe **1**, Superficie **1014 mq** (are 10 ca 14), Reddito Domenicale **5,76 €**, Reddito Agrario **2,62 €**. Tale lotto di terreno risulta catastalmente intercluso dalla particella **2800**, in testa alla ditta  
sebbene l'accesso avviene direttamente dalla **Strada Comunale Via Marina di Bruni Marina Trav. I**, poiché tale strada e relativo marciapiede occupa parte della particella **2800** in corrispondenza del confine **Nord-Est**.

- appartamento in **Via Marina Di Bruni**, snc, riportato nel **NCEU** del Comune di **Botricello** al foglio di mappa **6** particella **2699**, sub. **3**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **95 m<sup>2</sup>**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **95 m<sup>2</sup>**, Rendita **232,41 €**, piano terra. Per tale unità è errata la toponomastica, in quanto il bene ha accesso dalla **Via Ilaria Alpi**, snc, attraversando la particella **2800**, che dal lato **Nord-Ovest** costeggia la succitata strada. L'immobile confina a **Sud-Ovest** con particella **2801** in testa alla ditta \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà e dai restanti lati con la particella **2800** in testa alla ditta \_\_\_\_\_
- negozio in **Via Ilaria Alpi**, snc, riportato nel **NCEU** del Comune di **Botricello** al foglio di mappa **6** particella **2699**, sub. **4**, categoria **C/1**, classe **1**, consistenza **59 m<sup>2</sup>**, Superficie Catastale **69 m<sup>2</sup>**, Rendita **484,49 €**, piano terra. Tale unità immobiliare confina da tutti i lati con la con particella **2800** in testa alla ditta \_\_\_\_\_ ed è realizzata in aderenza all'unità immobiliare di cui al punto **2**). L'accesso avviene dalla **Via Ilaria Alpi**, snc, attraversando la particella **2800**, che dal lato **Nord-Ovest** costeggia la succitata strada.

Dai riscontri effettuati è emerso che non vi è conformità delle planimetrie catastali, con quanto rilevato in sito. In particolare, dal raffronto tra le planimetrie catastali e quanto rilevato dallo scrivente è stato accertato quanto di seguito (cfr. all. nn. 5, 7e e 7f):

- a) l'unità immobiliare di cui al punto **3**), particella 2699 sub. 4, a destinazione commerciale, in corrispondenza del confine posto a



**Nord-Ovest** è stata ampliata mediante la realizzazione di una tettoia in ferro e una cella frigorifero in muratura, entrambi ricadenti sulla particella **2800**, di proprietà di altra ditta e sulla quale l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali ha accertato la presenza di immobili non dichiarati (cosiddetti fabbricati fantasma) oggetto di accertamento ai sensi dell’art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30.07.2010 n° 122, con attribuzione di rendita presunta. In mappa tali fabbricati sono indicati con la simbologia “< >”. Tali ampliamenti non possono, pertanto, essere oggetto di trasferimento di proprietà.

- b)** l’unità immobiliare ad uso residenziale, particella 2699 sub. 3, risulta ampliata mediante la realizzazione di un portico e la distribuzione interna è diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale: nello specifico nella planimetria catastale sono invertite nella rappresentazione le stanza da letto;

Ai fini della vendita, lo scrivente, nel seguito considererà tre lotti distinti, in relazione alle risultanze dello stato dei luoghi e per come catastalmente distinti.

Tali lotti, come anzidetto, non sono conformati con le planimetrie catastali ed inoltre è necessario ridefinire la corte esclusiva di ciascuna unità, in relazione al reale stato di fatto. In particolare il bene comune non censibile, individuato in catasto con il subalterno 1 e costituente corte (cfr. all. n. 7g), va ridefinito per come indicato nell’allegato n. 5. La corte dell’unità destinata a negozio avrà come limitazione al diritto di proprietà la servitù d’affaccio dell’immobile residenziale, ed inoltre il futuro proprietario se diverso da quello dell’unità residenziale, deve consentire al proprietario di quest’ultima la possibilità di accesso per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria della facciata prospiciente su tale corte, nonché il diritto di entrare per recuperare eventuali oggetti caduti casualmente, salvo che lo stesso si riserva di consegnare spontaneamente la cosa.

Per la rappresentazione fotografica dei beni si rimanda all’allegato n. 6.





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

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti all'esecutato mediante due distinti atti:

- a) con atto di compravendita per Notar Francesco Maria Liguori di Cirò Marina (KR) del 29.11.1990 repertorio n. 45940, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 22.12.1990 ai nn. 23055 registro generale e 19137 registro particolare, il sig.

per la piena proprietà, ha acquistato il terreno di superficie pari a 1.014,00 mq, confinante con Via Marina I e con restante proprietà del venditore (sig. \_\_\_\_\_ per gli altri lati. I dati catastali del medesimo bene, sono individuati al foglio N. 6, particella def. 1182, (già 520/b), della superficie di are dieci e centiare quattordici, R.D. 11154 £, R.A. 5070 £ (all. n. 11: "Atto Compravendita del 29.11.1990");

- b) con atto di compravendita per Notar Francesco Maria Liguori di Cirò Marina (KR) del 09.11.2000 repertorio n. 55752, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 07.12.2000 ai nn. 24946 registro generale e 19474 registro particolare, il sig.

ha acquistato, per la piena proprietà, i beni come di seguito descritti: a) fabbricato ad uso abitativo, ad un solo piano fuori terra, della superficie di circa 90 mq, con annessa corte di circa 260 mq, sito in Botricello alla Via Marina I<sup>A</sup>, confinante con la predetta Via con \_\_\_\_\_ e con altra proprietà del venditore per i restanti lati; riportato al N.C.E.U. di Botricello foglio n. 6, particella n. 2699, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, P.T., vani 4,5, R.C. 450.000 £, Via Marina; b) magazzino della superficie di 70 mq, destinato a stretta pertinenza del fabbricato sopra descritto di cui al n. 2699 sub. 3, sito in Botricello alla Via Marina I<sup>A</sup> confinante con la particelle testé citata, Via Marina I<sup>A</sup> ed altra proprietà del venditore; riportato al N.C.E.U. di Botricello foglio n. 6, particella n. 2699, sub. 2, cat. C/2, cl. 1, cons. 57 mq, R.C. 131.100 £ (all. n. 12: "Atto Compravendita del 09.11.2000").



**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.**

Gli immobili attualmente sono in possesso del sig.                      . L'unità immobiliare a destinazione residenziale è adibita a residenza dello stesso e del proprio nucleo familiare.

**2) AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI – IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI.**

La formazione dei lotti più vantaggiosa ai fini della vendita e per l'aspetto economico è la seguente:

**Lotto 1:** lotto di terreno sito in **Marina di Bruni** del **Comune di Botricello** (CZ), censito nel **NCT** del succitato **Comune** con i seguenti identificativi: foglio di mappa **6** particella **1182**, qualità **seminativo**, classe **1**, Superficie **1014 mq** (are 10 ca 14), Reddito Domenicale **5,76 €**, Reddito Agrario **2,62 €**. Tale lotto di terreno risulta catastalmente intercluso dalla particella **2800**, in testa alla ditta                      sebbene l'accesso avviene direttamente dalla **Strada Comunale Via Marina di Bruni Marina Trav. I**, poiché tale strada e relativo marciapiede occupa parte della particella **2800** in corrispondenza del confine **Nord-Est**.

Il predetto terreno dista circa 1400 m dal mare ed è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 106, dalla quale dista 350 m circa, confina su tutti i lati con la particella 2800 in testa alla ditta                      Lo stesso è libero di edificazioni.

**Lotto 2:** unità immobiliare ad uso residenziale, ad un solo piano fuori terra, con accesso dalla Via Ilaria Alpi, snc, del Comune di Botricello.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio di mappa 6, Particella 2699, sub 3.



L'immobile realizzato in aderenza al subalterno 4, in corrispondenza del lato **Nord-Ovest**, confine a **Sud-Ovest** con particella **2801** in testa alla ditta

per la nuda proprietà e dai restanti lati con la particella **2800** in testa alla ditta

Si ritiene precisare che relativamente alla particella **2800** in corrispondenza del confine **Sud-Est** l'unità immobiliare confina in parte con fabbricato non dichiarato in catasto, oggetto di accertamento in data 27.07.2012, ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30.07.2010 n° 122, con attribuzione di rendita presunta dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di piano, complessiva di muri perimetrali, pari a circa 95,00 mq e una superficie utile interna di circa 78,35 mq, dispone inoltre di un portico di superficie lorda di circa 17,48 mq e superficie netta non residenziale di circa 16,45 mq, nonché di una corte esclusiva, individuata mediante recinzione e cancellate d'ingresso di circa 122,20 mq, all'attualità costituente catastalmente parte del sub. 1 della particella 2699 (bene comune non censibile: corte).

All'attualità l'immobile si presenta in buone condizioni. Si compone di un vano ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto, oltre un portico in corrispondenza dell'accesso e di un'ampia corte esclusiva esterna.

I pavimenti sono in gres di ottima qualità, il portoncino d'ingresso è in legno non blindato, allo stesso è anteposto un infisso in alluminio. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera e persiana, quelli interni in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e di un termocamino, sono inoltre installati dei condizionatori con inverter. La produzione di acqua sanitaria, avviene mediante una caldaia posta all'esterno in adiacenza all'ingresso. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, non certificati. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2000.

**Lotto 3:** unità immobiliare ad uso commerciale, ad un solo piano fuori terra, con accesso dalla Via Ilaria Alpi, snc, del Comune di Botricello.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio di mappa 6, Particella 2699, sub 4.



L'immobile realizzato in aderenza al subalterno 3, in corrispondenza del lato **Sud-Est**, confine su tutti i lati con la particella **2800** in testa alla ditta

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di piano, complessiva di muri perimetrali, pari a circa 69,00 mq e una superficie utile interna di circa 58,70 mq. Si compone di due ampi locali di cui uno a destinazione deposito e l'altro destinato alla vendita, un piccolo WC e un locale ripostiglio.

L'immobile si presenta in buone condizioni, con discrete rifiniture, pavimenti in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio e relativamente a quella di accesso al negozio è anteposta una saracinesca in metallo. Le porte interne sono in porte tamburate.

All'attualità non viene esercitata nessuna attività commerciale. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, non certificati. Non è presente impianto di riscaldamento e solo nel locale negozio è installato un condizionatore con inverter.

La formazione dei lotti proposta, oltre ad essere la più vantaggiosa ai fini della vendita, tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi e della corrispondenza delle unità immobiliari alla loro destinazione urbanistica.

**3) 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

**Domanda giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA.**



**Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**  
*NESSUNA.*

**Atti di asservimento urbanistico:** *NESSUNO.*

**Altre limitazioni d'uso:** *NESSUNO.*

**Spese condominiali scadute ed insolute:** *NESSUNA.* Per il fabbricato di cui gli immobili oggetto di procedura sono parte integrante non è costituito un condominio.

**Altri vincoli:** *NESSUNO.*

**Procedimenti giudiziari:** *NESSUNO.*

**4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria ventennale presente in atti, risulta quanto di seguito:

**5.1 Iscrizioni:**

- a) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 01/12/2017 ai nn.15762/1873 emesso dal Tribunale di Catanzaro il 08/02/2017 per Euro 35.343,85 a garanzia di Euro 35.343,85 contro  
a favore della Banca IFIS S.p.A. con sede in Venezia, gravante sugli immobili oggetto di procedura;
- b) Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Catanzaro il 21/06/2010 ai 9962/1875 derivante da ipoteca legale del 08/06/2010 per Euro 45.614,52 a garanzia di un debito di Euro 22.807,26 contro  
a favore di Equitalia ETR S.p.A. con sede in Cosenza, elettivamente domiciliata in Catanzaro (CZ) alla Via Antonio Lombardi Area Metroquadro, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Foglio 6 p.lla 2699 sub. 3;





di Recupero Urbanistico”. Le Norme Tecniche di Attuazione per le Zone Br sono allegate al succitato CDU. Tale bene è costituito da un terreno libero, per cui non è necessaria alcuna verifica urbanistica-edilizia (cfr. All. n. 9a)

**Lotto 2:** per l'unità immobiliare ad uso residenziale, ad un solo piano fuori terra, con accesso dalla Via Ilaria Alpi, snc, del Comune di Botricello, censita nel N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio di mappa 6, Particella 2699, sub 3, sono state riscontrate delle irregolarità urbanistiche consistenti nella realizzazione in ampliamento di un portico e nella diversa distribuzione interna.

In particolare dal raffronto degli elaborati a corredo della Denuncia Inizio Attività presentata dal sig. \_\_\_\_\_ in data 14.11.2000 con prot. n. 7196 al Sindaco del Comune di Botricello e quanto rilevato nella circostanza dei sopralluoghi, si è riscontrata una diversa distribuzione interna relativamente alla zona notte, dove risultano invertite le stanza da letto, e la realizzazione del portico ex-novo. Al succitato titolo edilizio non è allegata documentazione fotografica per cui non è possibile accertare altre tipologie di irregolarità (cfr. all. n. 9b).

Per tale unità immobiliare non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Lotto 3:** per l'unità immobiliare ad uso commerciale, ad un solo piano fuori terra, con accesso dalla Via Ilaria Alpi, snc, del Comune di Botricello, censita nel N.C.E.U. del Comune di Botricello al foglio di mappa 6, Particella 2699, sub 4, sono state riscontrate degli ampliamenti consistenti nella realizzazione di una tettoia in ferro e una cella frigorifero in muratura, entrambi ricadenti sulla particella **2800**, di proprietà di altra ditta e sulla quale l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali ha accertato la presenza di immobili non dichiarati (cosiddetti fabbricati fantasma) oggetto di accertamento ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge 30.07.2010 n° 122, con attribuzione di rendita presunta. Tali ampliamenti non possono, pertanto, essere oggetto di trasferimento di proprietà.

Si precisa che la succitata cella frigorifera e la tettoia in metallo (indicata come veranda) realizzati in corrispondenza del confine posto a **Nord-Ovest** sono rappresentate anche negli elaborati grafici a corredo della Segnalazione Certificata Inizio Attività, presentata in data 27 giugno 2013 dal sig.



con prot. n. 5637 al Comune di Botricello, per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad attività commerciale. Si evidenzia che nella documentazione fotografica a corredo della succitata SCIA l'attuale tettoia originariamente era da sostegno per tutto il suo sviluppo a tende avvolgibili (cfr all. n. 9c).

Per tale unità immobiliare il Comune di Botricello ha rilasciato Certificato di Agibilità n. 19 del 15.07.2013, prot. gen. N. 6001 del 09.07.2013 (cfr all. n. 9d).

**7) 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:**

**Lotto 2:** Per l'unità immobiliare ad uso residenziale, Per la regolarizzazione delle opere sopraccitate non può prodursi domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e s.m. ed i.), mancando la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere. Nello specifico non prevedendo le Norme Tecniche di Attuazioni la possibilità di realizzare opere in allineamento al confine, il portico viola le norme sulle distanze.

La sanatoria può essere perseguita solo ai sensi dell'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed





integrazioni, che per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, che consente di produrre la domanda in sanatoria entro cento venti giorni dall'atto del trasferimento dell'immobile. Dalle ricerche effettuate, infatti, pur non essendo stata rinvenuta documentazione probante tale da poter ritenere l'esecuzione delle opere entro il 31/03/2003, termine ultimo perché le opere siano ultimate per essere ammesse a sanatoria, stabilito dall'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n° 269, convertito nella legge 24 novembre 2003, n° 326 (terzo condono), tale circostanza non può essere esclusa, essendo l'opera rappresentata nella Carta Tecnica Regionale con Volo dell'agosto 2001 e, quindi, si può ritenere realizzata entro la data del 21.03.2003 termine temporale per essere ammesse le opere abusive ai sensi della legge 24.11.2003 n. 26,c.d. terzo condono (cfr. all. n. 10).

Per il conseguimento della sanatoria, è necessario far riferimento alla tipologia **1** relativamente al portico "Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni agli strumenti urbanistici" e alla tipologia **6** relativamente alle modifiche interne (manutenzione straordinaria, opere non valutabili in termini di superficie e di volume).

La determinazione delle somme da integrare a titolo di oblazione e oneri concessori, relativamente al cespite in trattazione sono le seguenti:

<b>Ampliamento in termini di superfici netta non residenziale (S<sub>nr</sub>) Tipologia abuso "1" e "6"</b>	<b>Oblazione (€)</b>	<b>Oneri Concessori (€)</b>
Portico S <sub>nr</sub> = 16,45 mq; Sc = 60% S <sub>nr</sub> = 9,87 mq	9,87 x 100 €/mq = = 987,00 €	9,87 x 38 €/mq = = 375,06 €
<b>Modifiche Interne "6"</b>	516,00 €	Non dovuti
<b>TOTALE</b>	<b>1.503,00 €</b>	<b>375,06 €</b>

I costi relativi alle spese tecniche e per la produzione della documentazione necessaria alla definizione della domanda di condono edilizio, comprensiva della denuncia di variazione catastale, sono quantificabili, in complessivi 4.000,00 €, oltre IVA e Cassa Previdenza come per legge. Le stesse potrebbero variare in relazione alla produzione della certificazione della



idoneità statica, il cui costo non è stimabili preventivamente, in quanto è necessario effettuare delle complesse indagini strutturali oltre che delle prove sui materiali. A tale spese occorre aggiungere i diritti di segreteria all'attualità pari a 200,00 €.

Pertanto il costo complessivo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, escluso IVA e Cassa Previdenza come per legge per le competenze tecniche, ammonta a:

$$€ 1.503,00 + € 375,06 + 4.000,00 + 200,00 = € \mathbf{6.078,06}$$

La determinazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è stato determinato ai sensi dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, prescindendo dall'insorgenza della ragione del credito.

#### **8) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Negli atti allegati alla procedura immobiliare in trattazione sono stati trasmessi degli estratti di ruolo da parte dell'Agenzia Delle Entrate - Riscossione, per un credito complessivo di 40.799,07 per tributi diversi, sul quale sono dovuti anche gli interessi di mora ex art.30 DPR n. 602/1973 e le somme aggiuntive ex art. 27 D.Lgs 46/1999 - oltre che gli altri accessori ex art. 17 D.Lgs 112/1999 e le spese ex D.M. 21/11/2000 per le procedure effettuate, da calcolarsi a saldo del credito.

#### **9) LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA):**

Per il compendio immobiliare oggetto di procedura non essendo stati forniti i certificati di conformità degli impianti alle normative vigenti, gli stessi, necessitano di verifiche di conformità ai sensi del DM. 37/2008 e s.m. ed i..

Con riferimento alla situazione energetica avendo riscontrato l'assenza della relativa certificazione energetica, il sottoscritto CTU, ha provveduto, così come richiesto dal mandato, a redigere i relativi Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) dal quale è scaturita quanto di seguito riportato:



**Lotto 2:** classe energetica “D” (All. n. 13: “A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica Immobile Residenziale”);

**Lotto 3:** classe energetica “C” (All. n. 14: “A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica Immobile Commerciale”);

Gli attestati di prestazione energetica nel caso di specie, mancando i libretti di impianto, hanno una validità sino al 31 dicembre del 2020.

**10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE CON SPECIFICAZIONE 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):**

#### **11.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata secondo l’aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, adottando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale e prendendo in considerazione i prezzi di mercato delle zone in oggetto, l’andamento del mercato immobiliare, le caratteristiche architettoniche dell’immobile in esame.

#### **11.2 Fonti di Informazione**

Per determinare il valore a metro quadro delle unità immobiliari in oggetto lo scrivente ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio ed i valori tratti sono stati messi a confronto con quelli delle più importanti riviste specializzate del settore “Borsino Immobiliare”, nonché da quelli pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l’Ufficio dell’Agenzia dell’Entrate della provincia di Catanzaro. Quest’ultime sono state prese in considerazione esclusivamente per avere una indicazione di valori di larga massima.

La peculiarità del compendio immobiliare in trattazione non ha consentito di effettuare un’indagine finalizzata alla ricerca di atti di compravendita di



immobili simili, ne tantomeno una comparazione diretta con altri immobili oggetto di compravendita.

Per come richiesto dal quesito, nell'allegato 22 si riportano rispettivamente (All. n. 15: "Elementi documentali di riscontro al fine della determinazione del prezzo base di vendita"):

- valori borsini Immobiliari (all. n. 15a);
- le quotazioni OMI, relativi al semestre 2 dell'anno 2017 (all. n. 15b);
- pubblicazioni di agenzie immobiliari (all. n. 15c).

### 11.3 Valutazione delle Superficie Commerciale

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) s'intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. La superficie commerciale comprende i muri perimetrali e metà muri sul confine, mentre le superfici delle pertinenze vanno corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti, che nel caso di specie sono quelli redatti secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnborsa ed Agenzia delle Entrate).

**Lotto 1:** Terreno, censito nel NCT del Comune di Botricello, al foglio di mappa 6 particella 1182 della consistenza di 1.014,00 mq.

Tale area, per come meglio si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. all. n. 9a), ricade per tutta la sua estensione in "Zona Br – Zona di Recupero Urbanistico". Le Norme Tecniche di Attuazione per le Zone Br prevedono la subordinazione all'edificazione al "Piano Attuativo di Recupero" di iniziativa pubblica o privata.

L'area è libera da edificazioni al suo interno, per cui la sua capacità edificatoria, dopo l'approvazione del "Piano Attuativo di Recupero", può avvenire mediante intervento diretto dietro Richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia con un Indice di Fabbricabilità Territoriale pari a 1,20 mc/mq.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato, facendo ricorso al metodo sintetico.



Tale criterio, che considera oltre alle caratteristiche della zona, quelle urbanistiche, edilizie ed economico-sociali, attribuisce all'immobile in oggetto il valore più probabile di mercato attraverso aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato in funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e della posizione dell'area rispetto al centro edificato.

L'aliquota di mercato per la zona in esame varia tra il 20 ed il 25% del valore di mercato del fabbricato, nel caso in esame si ritiene corretto assumere un valore pari al 22%.

Per le limitazioni e i vincoli urbanistici sopra menzionati, si ritiene che il valore del più probabile valore di mercato del bene in esame, determinato con il succitato criterio debba subire una riduzione nella misura del 30% per la non immediata edificabilità.

Il Volume realizzabile in base alla normativa di piano è pari a:

$$\Rightarrow \text{Sup. lotto}_{(\text{inserita in Z.T.Br})} * 1,20 = 1.014,00 * 1,20 = 1.216,80 \text{ mc}$$

considerando un'altezza di interpiano pari a ml 2,70 (minima consentita dalle norme, oltre solaio di 20 cm), la superficie coperta realizzabile è pari a:

$$\Rightarrow \text{Sup.}_{(\text{cop. real.})} = \text{Volume} / 2,90 = 1.216,80 / 2,90 = 419,59 \text{ mq.}$$

Relativamente alla superficie edificabile, il valore di mercato ( $V_a$ ), è determinato con la seguente:

$$V_a = V_F * K$$

in cui:

$V_a$  = Valore di Mercato dell'area oggetto di stima;

$V_F$  = Valore di Mercato del Fabbricato

$K$  = aliquota di permuta del Valore di Mercato del Fabbricato che si può realizzare sul lotto in esame.

Considerato che in zone simili, vicine a centri urbani - il prezzo di mercato a metro quadrato di superficie residenziale di fabbricati per civile abitazione può essere assunto pari a 950,00 €/mq, il valore del costruibile risulterebbe essere pari a :

$$V_F = \text{Sup.}_{\text{Cop. Realiz.}} * 950,00 \text{ €/mq} = 419,59 \text{ mq} * 950,00 \text{ €/mq} = 398.610,50 \text{ €}$$



Il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di stima, nelle ipotesi predette, applicando una riduzione del 30% (coeff. Rid.: 0,70) è pari a:

$$V_a = V_F * K * 0,70 = 398.610,50 * 0,22 * 0,70 = 61.386,02 \text{ €}$$

A cui corrisponde un valore unitario a metro quadro di 60,54 €/mq

**Lotto 2:** L'unità immobiliare di cui al lotto 2 consiste in una unità ad uso residenziale con superficie commerciale, come di seguito determinata e riassunta nella seguente tabella:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
ABITAZIONE	Piano Terra	95,00	1,00	95,00
	Portico Piano Terra	17,48	0,35	6,12
	Giardini e aree di appartenenza di appartamenti	122,20	0,15 fino a 25 mq 0,05 oltre 25 mq	8,61
TOTALE		---	---	109,73 mq

La superficie commerciale è pari a 109,73 mq.

**Lotto 3:** L'unità immobiliare di cui al lotto 3 consiste in un locale ad uso commerciale, con superficie commerciale, come di seguito determinata e riassunta nella seguente tabella:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
ABITAZIONE	Piano Terra	69,00	1,00	69,00
	Corte esclusiva (parcheggi)	103,60	0,20	20,72
TOTALE		---	---	89,72 mq

La superficie commerciale è pari a 89,72 mq.

### Prezzo Medio Unitario

A seguito delle ricerche e dalle indagini di mercato effettuate il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, oggetto di procedura è pari rispettivamente a:

**Lotto 1:** 60,00 €/mq (sessanta/00 €/mq);

**Lotto 2:** 750,00 €/mq (settecentocinquanta/00 €/mq);

**Lotto 3:** 940,00 €/mq (novecentoquaranta/00 €/mq).



Relativamente al locale commerciale nella determinazione del valore si è tenuto conto della posizione poco favorevole al commercio.

### **Valutazione Complessiva dei Beni**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato di superficie commerciale per come indicato al punto precedente. Pertanto considerata la superficie commerciale di ciascuno dei tre lotti, lo scrivente, può asserire che il valore di mercato alla data odierna è pari rispettivamente a:

**Lotto 1: 1.014,00 mq x 60,00 €/mq = 60.840,00 €;**

**Lotto 2: 109,73 mq x 750,00 €/mq = 82.297,50 €;**

**Lotto 3: 89,72 mq x 940,00 €/mq = 84.336,80 €;**

#### **11.4 Adeguamenti e correzioni di stima**

Riduzione del 2% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Per ciascun lotto si considereranno, inoltre, le spese aggiuntive per le sanatorie edilizie e la variazione catastale, comprensive di spese tecniche (*Rif. Punto 8*):

**Lotto 1: 60.840,00 € (per tale lotto non si applicano riduzioni)**

**Ed in cifra tonda 60.850,00 €**

**Lotto 2: 82.297,50 € - 6.078,06 € - 1.645,95 € = 74.573,49 €**

**Ed in cifra tonda 74.600,00 €**

**Lotto 3: 84.336,80 € - 1.686,74 € = 82.650,06 €**

**Ed in cifra tonda 82.650,00 €**

#### **11.5 Prezzo Base d'Asta**

Il valore dei beni nello stato di fatto in cui si trovano è pari rispettivamente a:

**Lotto 1: 60.850,00 €**

**(diconsì Euro Sessantamilaottococinquanta/00);**



**Lotto 2: 74.600,00 €**

**(diconsi Euro settantaquattromilaseicento/00);**

**Lotto 3: 82.650,00 €**

**(diconsi Euro Ottantaduemilaseicentocinquanta/00);**

Catanzaro li 29 luglio 2019

Il C.T.U.

Ing. Antonio SESTITO





## ALLEGATI

- ✎ **All. n. 1** Comunicazione Sopralluogo del 12/04/2019;
- ✎ **All. n. 2** Comunicazione del
- ✎ **All. n. 3** Comunicazione Sopralluogo del 19/04/2019;
- ✎ **All. n. 4** Verbale di Sopralluogo del 19/04/2019;
- ✎ **All. n. 5** Rilievi:
  - unità residenziale, lotto n. 2 (all. n. 5a);
  - unità commerciale, lotto n. 3 (all. n. 5b);
- ✎ **All. n. 6** Rappresentazione Fotografica dei Beni;
- ✎ **All. n. 7** Documentazione Catastale:
  - Estratto del foglio di mappa 6 particella 1186 del Comune di Botricello con individuate tutte le particelle oggetto di procedura (all. n. 7a);
  - Visura per soggetto (all. n. 7b);
  - Visura storica dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 3(all. n. 7c);
  - Visura storica dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 4 (all. n. 7d);
  - Planimetria dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 3(all. n. 7e);
  - Planimetria dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Botricello al foglio 6 particella 2699 sub. 3 (all. n. 7f);
  - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 2699, foglio 6, al NCEU del Comune di Botricello (all. n. 7f);



- **All. n. 8** Richieste inoltrate al Comune Botricello;
- **All. n. 9** Documentazione acquisita dal Comune Botricello;
- Certificato Destinazione Uso Urbanistica (all. n. 9a);
  - Denuncia Inizio Attività presentata dal sig. \_\_\_\_\_ in data 14.11.2000 con prot. n. 7196 – lavori manutenzione straordinaria lotto 2 (all. n. 9b);
  - Segnalazione Certificata Inizio Attività, presentata in data 27 giugno 2013 dal sig. \_\_\_\_\_ con prot. n. 5637 - cambio di destinazione d'uso dell'immobile ad attività commerciale lotto 3 (all. n. 9c);
  - Certificato di Agibilità n. 19 del 15.07.2013, prot. gen. N. 6001 del 09.07.2013 locale commerciale – lotto 3 (all. n. 9c);
- **All. n. 10** Vista Aerea dei Luoghi oggetto di Causa - "Inquadramento Territoriale dell'Area - Carta Tecnica Regionale:
- **All. n. 11** Atto Compravendita del 29.11.1990;
- **All. n. 12** Atto Compravendita del 09.11.2000;
- **All. n. 13** A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica Immobile Residenziale;
- **All. n. 14** A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica Immobile Commerciale.
- **All. n. 15** Elementi documentali di riscontro al fine della determinazione del prezzo base di vendita:
- valori borsini Immobiliari (all. n. 15a);
  - le quotazioni OMI, relativi al semestre 2 dell'anno 2017 (all. n. 15b);
  - pubblicazioni di agenzie immobiliari (all. n. 15c).

