

Errico Gaglianese

GEOMETRA

VIA MONS. GIROLAMO ROCCA, 22
CATANZARO - P.I. 02102390792
C.F. BGL RRC 74810 C3520

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Catanzaro**

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 10/2022 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORI: [REDACTED]

CREDITORE: Che Banca S.p.a.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 19 Settembre 2022, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, all'esame del fascicolo telematico ed alle operazioni peritali, ho depositato, in data 24/11/2022, la Relazione inerente i punti 1 -2 e 3 di quanto richiestomi. Nella stessa, consultabile attraverso il fascicolo telematico, ho descritto le operazioni peritali nonché identificato il bene, il titolo di proprietà e lo stato di possesso dell'immobile.

A conclusione dell'incarico, in ottemperanza alle specifiche impartitemi nella nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 24/11/2022);
2. Titolo di proprietà – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 24/11/2022);
3. Stato di possesso del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 24/11/2022);
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 10/2022 tratta di un immobile ubicato nel "Villaggio Serra di Mare" collocato in località Combo, a Staletti, provincia di Catanzaro. Il bene oggetto della perizia fa parte di un edificio isolato, la cui tipologia edilizia è una villetta quadrifamiliare, a sud del quale vi è un panorama considerevole che affaccia sul golfo di Squillace.

La struttura di tutto l'edificio, che si sviluppa su due livelli, è a geometria semplice del tipo intelaiata in cemento armato gettato in opera, con pianta rettangolare; le tamponature sono in

STUDIO TECNICO

E-Mail geomgaglianese@libero.it PEC errico.gaglianese@geopec.it TEL 0961/724900 FAX 0961/023349
Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori

Firmato Da: GAGLIANESE ERICO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 134c91



laterizi forati, mentre la copertura è mista in parte del tipo a falde inclinate (*per le unità superiori*), in parte a terrazzo (*per le unità inferiori*), ma sempre realizzata in cemento armato. Il bene è comprensivo, oltre che di una corte, in parte pavimentata e in parte lasciata a verde, anche di un locale garage, a sé stante. L'unità abitativa è posta su un livello più alto rispetto la strada. Così come la pavimentazione della corte, anche i prospetti sono stati rivestiti in cotto, elemento identificativo, comune a tutte le villette all'interno del complesso turistico. Per la descrizione dettagliata del bene, si rimanda alla Relazione del 24/11/2022.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente relazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 5 del Comune di San Sostene, Particella n. 382, subalterno n. 2, Categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani ed ha una rendita catastale di € 411,87.

Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che i proprietari sono il sig. [REDACTED]

Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota di $\frac{1}{2}$ al sig. [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Gianluca Perrella in data 12 marzo 2008, Repertorio n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] contro gli stessi sig.r [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che di fatto non si tratta di abitazione principale dei debitori in quanto gli stessi vivono all'estero, dove risiedono, e non accedono all'immobile da circa due anni, per come comunicatomi in fase di sopralluogo. Da quanto accertato, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive ed i debitori eseguiti continuano a versare le quote amministrative per la manutenzione e gestione dell'intero immobile.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Le procedure e i metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono:

- il metodo del confronto di mercato (*basato sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare*);
- il metodo finanziario o reddituale (*in termini generali, è una forma di analisi dell'investimento. Si basa sulla capacità di un immobile di generare un beneficio, in genere un utile monetario, e sulla conversione di tale beneficio nel suo valore attuale*) che può essere utilizzato in modo efficace ed affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti;
- il metodo dei costi (*basato sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza o incrementato qualora ne ricadano le condizioni*).

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Per il bene in oggetto ho scelto di adottare il Metodo del Confronto di Mercato (*MCA - Market Comparison Approach*) in quanto è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato del bene da valutare e la zona di ubicazione è nota.



Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

- Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;
- Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;
- Sintesi estimativa e sistema di stima.

ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con l'analisi di mercato, è necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

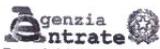
Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOLI), sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso e alle relative quotazioni.

In particolare, considerando il bene da valutare, prendiamo in oggetto:

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice di zona OMI di appartenenza B2 e Fascia/zona corrispondente Centrale/Centro urbano;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia 'ville e villini';
- le quotazioni utilizzate per immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 950 €/mq e un Max di 1250 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, 1° semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

A seguire l'immagine con la zona omogenea di mercato appena descritta, tratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1000	L	3,2	4,3	N
Ville e Villini	Normale	950	1250	L	4,1	5,2	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

geopoli®

© Geopoli, Map Data: © H i v, OpenStreetMap contributors

STUDIO TECNICO

E-Mail geomgaglianese@libero.it PEC errico.gaglianese@geopec.it TEL 0961/724900 FAX 0961/023349
Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili (*che chiamerò comparables - C1-C2-C3*) da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione (*subject - S*).

Nella tabella a seguire è sintetizzato il confronto tra gli immobili i cui prezzi sono noti (*Comparables C1 - C2 - C3*), mentre, il prezzo dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è l'incognita da calcolare (*riportato nella colonna S*).

PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C1	C2	C3	
Locali	3	4	4	4
Superficie commerciale (mq)	140	100	90	93
Bagni	2	2	2	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	ristrutturato	nuovo	abitabile	abitabile
Anno di costruzione	2005	2009	2005	2005
Piano	T	2	T	T
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	si	si	si	si
Terrazzo	no	si	no	no
Balconi	no	si	no	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	165 000,00 €	140 000,00 €	160 000,00 €	

ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (C1, C2 e C3) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultima semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili. Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.

La tabella, di cui a seguire, illustra quanto appena descritto e mette in evidenza i Prezzi Noti relativi ai tre Comparables (*immobili dal valore commerciale noto*).

PARAMETRI	COMPARABLES		
	C1	C2	C3
Prezzo (€)	165 000,00 €	140 000,00 €	160 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	140	100	90
Val unitario di applicazione -Prezzo	1 178,57 €	1 400,00 €	1 777,78 €



SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (*comparables*) in esame. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "Sistema di Stima". Detto "Sistema di Stima" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti. La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare. A seguire il nomenclatore attraverso cui si estrapolano i valori in funzione delle caratteristiche qualitative, caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima.

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30	1,29	1,31	1,28	1,30
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,29	1,30	1,28	1,30
Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,70				
3	0,60				
4	0,50				
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90		0,85		
Realizzato da 15 anni	0,85	0,85		0,85	0,85
Realizzato da 25 anni	0,80				
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70				
SUBTOTALI PRODOTTI		0,85	0,85	0,85	0,85



Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50	1,50	1,50		
abitabile (condiz. Normali)	1,00			1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85	0,85		0,85	0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00		1,00		
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,90	0,80	0,80	0,80
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		0,90	0,90	0,90	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,05	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	1,05	2,00	2,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALI PRODOTTI		2,28	1,25	1,35	1,35

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Maggiore di 110 mq	1,00				
SUBTOTALI PRODOTTI		1,43	1,43	1,43	1,43
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		2,77	1,52	1,64	1,64

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,29	2,77
Comparable C2	1,31	1,52
Comparable C3	1,28	1,64
Subject	1,30	1,64

Ottenuti i valori delle caratteristiche estrinseche ambientali (CEA) e caratteristiche intrinseche posizionali (CIP), si applica il Sistema di Stima.



Il Sistema di Stima, per come già accennato, è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore V_1 che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi noti di riferimento (i cui valori matriciali saranno tutti settati ad 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa V_2 e V_3 , i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable	1	-0,01	1,13	1178,57
Comparable	1	0,01	-0,12	1400,00
Comparable	1	-0,02	0,00	1777,78

Si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV) per verificare se la matrice di cui sopra sia invertibile.

DETERMIN. MV:	0,177
---------------	-------

Verificato che la matrice sia invertibile, si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Infine, si moltiplica l'Inversa della Matrice di Valutazione MV ottenuta, per il Vettore dei Prezzi Noti, acquisendo il Valore Unitario di applicazione (V_1) dell'immobile da valutare.

	INV. (MV)			Inv (MV) x PN
	0,068847	0,64372	0,28744	
0,068847	0,64372	0,28744	1493,34	
3,442341	32,1859	-35,628	-14221,87	
0,856247	-0,2854	-0,5708	62,86	

L'incognita $V_1 = 1.400,00$ €/mq in cifra tonda è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima; nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

$$VM = VU \times S = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 93,00 \text{ mq} = \text{€ } 130.200,00$$

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nelle caratteristiche dell'immobile, nella tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri.

Dunque, considerando le sole caratteristiche qualitative e quantitative del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila/00). Detta cifra sarà eventualmente da ridurre dell'importo di € 2.000,00 (Euro duemila/00) di cui dirò al punto "10" della presente perizia.

Basandosi su una ricerca effettuata consultando i vari siti internet delle agenzie immobiliari locali, il dato appena desunto, trova anche corrispondenza nell'andamento del mercato immobiliare attuale.



5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è parte di un edificio isolato quadrifamiliare. All'interno, gli ambienti sono stati distribuiti in maniera funzionale, concependo zona giorno a sud e zona notte a nord; sono presenti 5,5 vani utili.

Cercando di individuare una possibile divisione del bene in lotti separati, la scelta più ragionevole è quella di dividere il lotto, di cui all'oggetto, in due parti uguali al fine di formare una porzione di unità a nord, con annessa corte, e una sud, anche questa con relativa area esterna; nonostante questa scelta sia percorribile, lo stesso frazionamento renderebbe l'unità poco funzionale soprattutto in materia di efficientamento energetico, visto l'orientamento dell'edificio; la porzione dell'unità posta a nord non sfrutterebbe la luce solare a pieno, l'aerazione degli ambienti non sarebbe adeguata e subirebbe dispersioni termiche durante la stagione invernale. Sulla scorta di quanto detto, considerando, quindi, che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia percorribile l'individuazione di lotti, anche perché farlo ridurrebbe il valore del bene, senza considerare che i costi per la suddivisione, tanto per la redazione delle pratiche tecniche (SCIA al Comune + Frazionamento Catastale) che per l'esecuzione dei lavori edili ed impiantistici (Nuove pareti - Suddivisione di tutti gli impianti e richiesta nuovi contatori per le utenze), non né giustificerebbero il ricavato. In ultimo c'è da considerare che apportando modifiche al numero di abitazioni ed ai prospetti, il tutto dovrebbe passare da un'autorizzazione condominiale, anche questa abbastanza complicata da ottenere.

6. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETA':

Nonostante esista la comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni in quanto l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva, individua quali debitori entrambi i coniugi [redacted] in forza del contratto di mutuo fondiario (contratto sottoscritto in Catanzaro il 5 marzo 2008 tra Barclays Bank e [redacted]

[redacted] assistito da garanzia ipotecaria prestata dai signori [redacted] sull'immobile oggetto della presente perizia che, per come ampiamente relazionato, è nella proprietà di 1/2 ciascuno.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Da quanto verificato non vi sono formalità e vincoli urbanistici gravanti sul bene oggetto della perizia. Per quanto agli oneri di natura condominiale, per come comunicato dal Dott. [redacted] in qualità di Amministratore Pro Tempore del Condominio "Serra di Mare", non esiste alcun vincolo o formalità sul bene pignorato, né alcun procedimento giudiziario; vi sono d'altra parte gli oneri *condominali ordinari di gestione* il cui costo stimato annuo è pari € 800,00 circa da versare in quattro rate trimestrali; si rimanda al documento, allegato alla presente relazione (Allegato 1), contenente le specifiche della situazione dei versamenti dei Sig.ri [redacted]. Al momento, sempre facendo riferimento ai dati comunicati dall'amministratore, risultano scadute n.2 rate trimestrali maturate nel periodo di competenza 01/08/2022 e 01/11/2022.

Non sono state deliberate spese straordinarie per le quali l'appartamento si trovi in stato di morosità.



8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico.

I proprietari del bene sono il sig. [REDACTED]

Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota di 1/2 al sig. [REDACTED] 1/2 alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Gianluca Perrella in data 12 marzo 2008. Repertorio n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] contro gli stessi sig.ra [REDACTED]

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Per come già descritto nella relazione del 24/11/2022, sul bene oggetto di procedura, non si riscontrano difformità nel confronto tra stato di fatto ed il catastale. Per quanto concerne invece la conformità rispetto alla planimetria di progetto assentita, estrapolata presso gli uffici dell'Archivio del comune di Staletti, si evince una difformità non sostanziale. Di fatto, ad oggi, l'unica incongruenza è data dal tramezzo edificato come divisorio tra la cucina e il soggiorno, che non è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Staletti in data 03 marzo 2005 con il n. 4.

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 12/10/2022. Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, ha la seguente destinazione:

- **T3 Zona di espansione turistica residenziale.**

La stessa area:

- è sottoposta a vincoli ai sensi del D.lgs n. 42/2004 in virtù del Decreto Ministeriale del 21.12.1999;
- è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1, Tit. 1, Cap. 1, Legge Forestale del 30.12.1923 n. 3267;
- è interamente tutelata ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera d) del D.lgs n. 42/2004 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico";
- non è interessata da vincoli idrogeologico, di cui al vigente Piano di Assetto idrogeologico (PAI-CALABRIA) per zona R1-R2-R3-R4;
- non risulta essere stata percorsa dal fuoco ai sensi dell'art.10 "Legge 353/2000".

Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione (*Allegato II*) per visionarne il contenuto integrale.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Le *difformità distributive*, riguardanti la diversa distribuzione delle pareti interne, possono essere sanate attraverso la redazione di una pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato, che riporti lo stato di fatto delle tramezzature. Detta pratica, che andrà depositata presso l'Amministrazione Comunale di competenza, non necessita del parere da parte di altri Enti in quanto, di fatto, non sono state alterate le destinazioni e non sono state apportate modifiche alla struttura portante dell'edificio. Nel caso dell'immobile in oggetto, non c'è necessità di



aggiornare la planimetria catastale, con la redazione del nuovo "Doc.Fa.", da presentare all'Agenzia delle Entrate, in quanto lo stato di fatto è già conforme con quanto riportato agli Atti Catastali. Il costo presuntivo per la redazione della pratica urbanistica è pari a circa € 2.000,00 (Euro duemila/00) comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito alle pag. 6-7 della relazione depositata il 24/11/2022 alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard. L'acqua calda sanitaria, presente nei bagni, viene prodotta da uno scaldacqua elettrico posto in uno dei due bagni, mentre la climatizzazione estate/inverno è garantita da un impianto autonomo realizzato con tre condizionatori costituiti da rispettive unità esterne ed interne del tipo split. Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano tutti funzionanti e le utenze sono tutte attive.

Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti. La classe energetica ottenuta è "E", in una scala di classificazione che va dalla "A" alla "G", in cui la "A" è la classe energetica più efficiente, mentre la "G" quella meno efficiente.

L'APE, riferito all'immobile in oggetto (depositato in data 03/01/2023 a mezzo del fascicolo telematico), ha Codice Identificativo n. 7914323000096406 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 1001 del 02/01/2023. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 02/01/2023.

12. CONCLUSIONI:

- 1. Identificazione del bene;** l'appartamento oggetto della presente relazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 5 del Comune di San Sostene, Particella n. 382, subalterno n. 2, Categoria A/7, classe U, consistenza 5,5 vani ed ha una rendita catastale di € 411,87.
- 2. Titolo di proprietà del bene;** i proprietari del bene sono il sig. [REDACTED] fabbricato in oggetto e pervenuto, per la quota di 1/2 al sig. [REDACTED] in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Gianluca Perrella in data 12 marzo 2008. Repertorio n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] contro gli stessi sig.ri [REDACTED].
- 3. Stato di possesso del bene;** dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che di fatto non si tratta di abitazione principale dei debitori in quanto gli stessi vivono all'estero, dove risiedono, e non accedono all'immobile da circa due anni, per come comunicatomi in fase di sopralluogo. Da quanto accertato, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive ed i debitori eseguiti continuano a versare le quote amministrative per la manutenzione e gestione dell'intero immobile.
- 4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la stima del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche



degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e sulle caratteristiche proprie dell'immobile. Sulla scorta di quanto detto, il bene è stato valutato in € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00) in cifra tonda.

5. **Individuazione di lotti separati;** considerando che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia opportuna, la formazione di lotti.
6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** nonostante vi sia comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura del bene oggetto di perizia in quanto l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva, individua quali debitori entrambi i coniugi Harvey, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile di cui all'oggetto.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto della perizia.
8. **Diritto sul bene del debitore;** si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. I proprietari del bene sono il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted]. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota di 1/2 al sig. [redacted] e 1/2 alla sig.ra [redacted] in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Gianluca Perrella in data 12 marzo 2008. Repertorio n. [redacted] a favore della [redacted] contro gli stessi sig. [redacted] e [redacted].
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** allo stato attuale, non si riscontrano difformità tra stato di fatto e planimetria catastale. Si rileva una minima difformità della distribuzione interna nel confronto tra stato di fatto e planimetria assentita dal Comune di Staletti.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di difformità distributiva sono sanabili con un costo del titolo abilitativo stimato presuntivamente in € 2.000,00.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'immobile è dotato degli impianti standard (impianto elettrico, idrico, riscaldamento), tutti attivi e funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "E".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, alla prima parte dell'incarico conferito. La stima del bene e la risposta alle altre domande, saranno oggetto di prossimo deposito.

Catanzaro, 4 gennaio 2023

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Catanzaro

Incarico n. 1/2023

IL TECNICO

GEOM. ERRICO GAGLIANESE

STUDIO TECNICO

E-Mail geomgaglianese@libero.it PEC errico.gaglianese@geopcc.it TEL 0961/724900 FAX 0961/023349
Proiezioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori

