

GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



RELAZIONE TECNICA

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

OGGETTO : Procedura Esecutiva Immobiliare n° 52/2021 R.G. Espr. Tribunale di Catanzaro.

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 03 Settembre 2021, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianesi, 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, ho depositato, in data 30/11/2021, 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 dello stesso. A conclusione dell'incarico, sempre con riferimento al contenuto della 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 30/11/2021);
2. Titolo di proprietà – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 30/11/2021);
3. Stato di possesso del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 30/11/2021);
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.

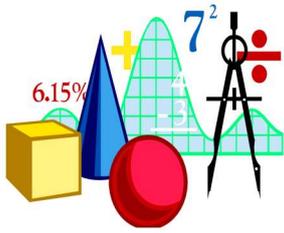
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 52/2021 tratta di un immobile sito alla Via Nazionale n. 35, del Comune di Badolato nella Provincia di Catanzaro, in Zona identificata come "Zona B – Completamento" ed è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n° 28 del Comune di Badolato, Particella n° 24 Subalterno 1, Categoria A/4 ed ha una rendita catastale di € 99,42. Detto immobile, un appartamento ad uso abitativo, è parte di un fabbricato bi-familiare ad un livello fuori terra (*foto 1*), provvisto di una corte comune con altri fabbricati.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni – Pratiche catastali – Territorio – Ingegneria – Stime – Consulenze – Architettura – Tabelle millesimali – Sicurezza – Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 – C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianesi@libero.it errico.gaglianesi@geopec.it 0961/724900 – 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q

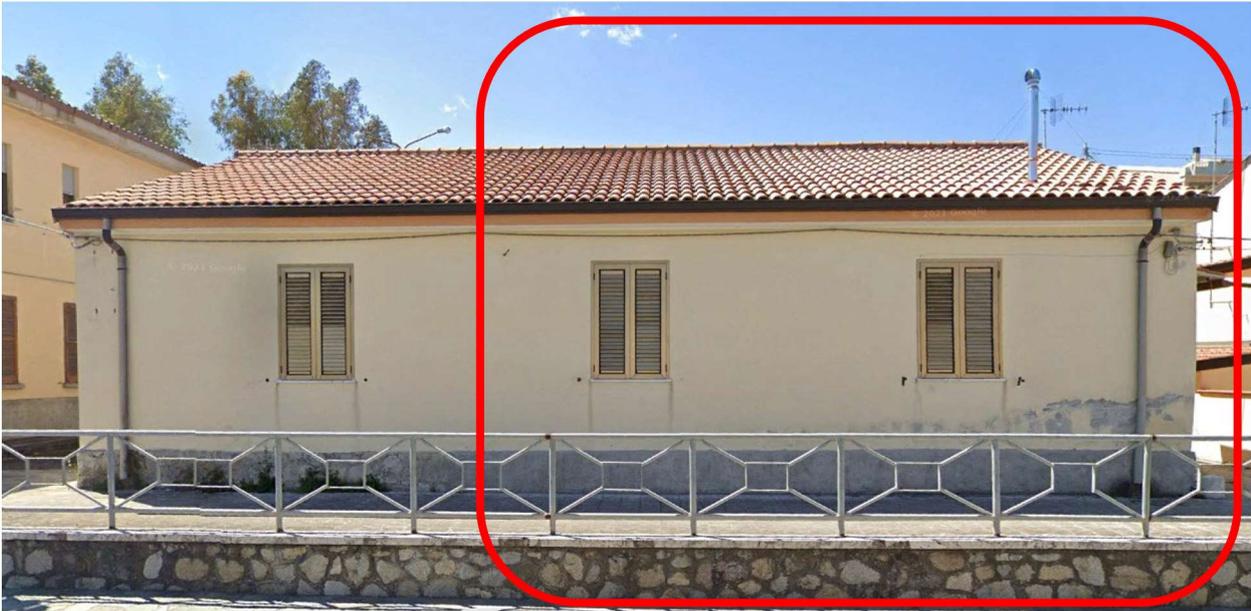


Foto 1: Foto vista lato Est (S.S. 106 Jonica)

Lo stesso confina ad Est con la Via Nazionale, individuata come tratto della Strada Statale 106 Jonica, ad Ovest con area verde Comunale, a Nord e a Sud con altri immobili rispettivamente identificati con le particelle n. 23 e n. 25 (figura 1).

L'accesso all'immobile è situato sul lato prospiciente il Nord, dal quale si giunge però percorrendo il marciapiede lungo la strada statale 106 Jonica (Est) e superando un dislivello di circa 65 cm salendo dei gradini. (figura 2). Una volta giunti all'interno della corte comune di cui si è detto, si trova una scala in muratura, costituita da tre gradini, che portano ad un pianerottolo delimitato da muretti in laterizi, dove è installata la porta d'ingresso.



Figura 1: Estratto di mappa

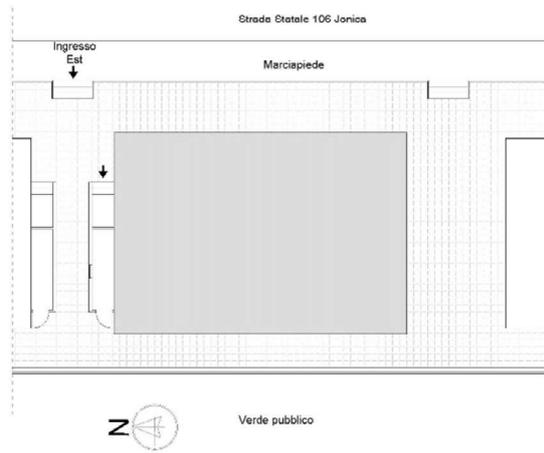


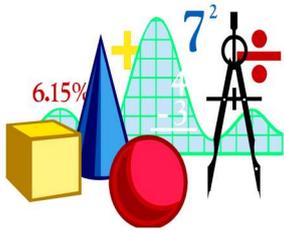
Figura 2: Planimetria con area esterna

L'immobile, a geometria semplice con pianta rettangolare, è eretto con struttura portante in muratura piena del tipo mista, di pietrame e laterizi, ed è coperto da un tetto a due falde inclinate.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 G352Q



L'abitazione consta di una superficie catastale pari a 69,00 mq, ed è composta da tre vani oltre agli accessori, come evincibile dalla planimetria sotto riportata (figura 3).

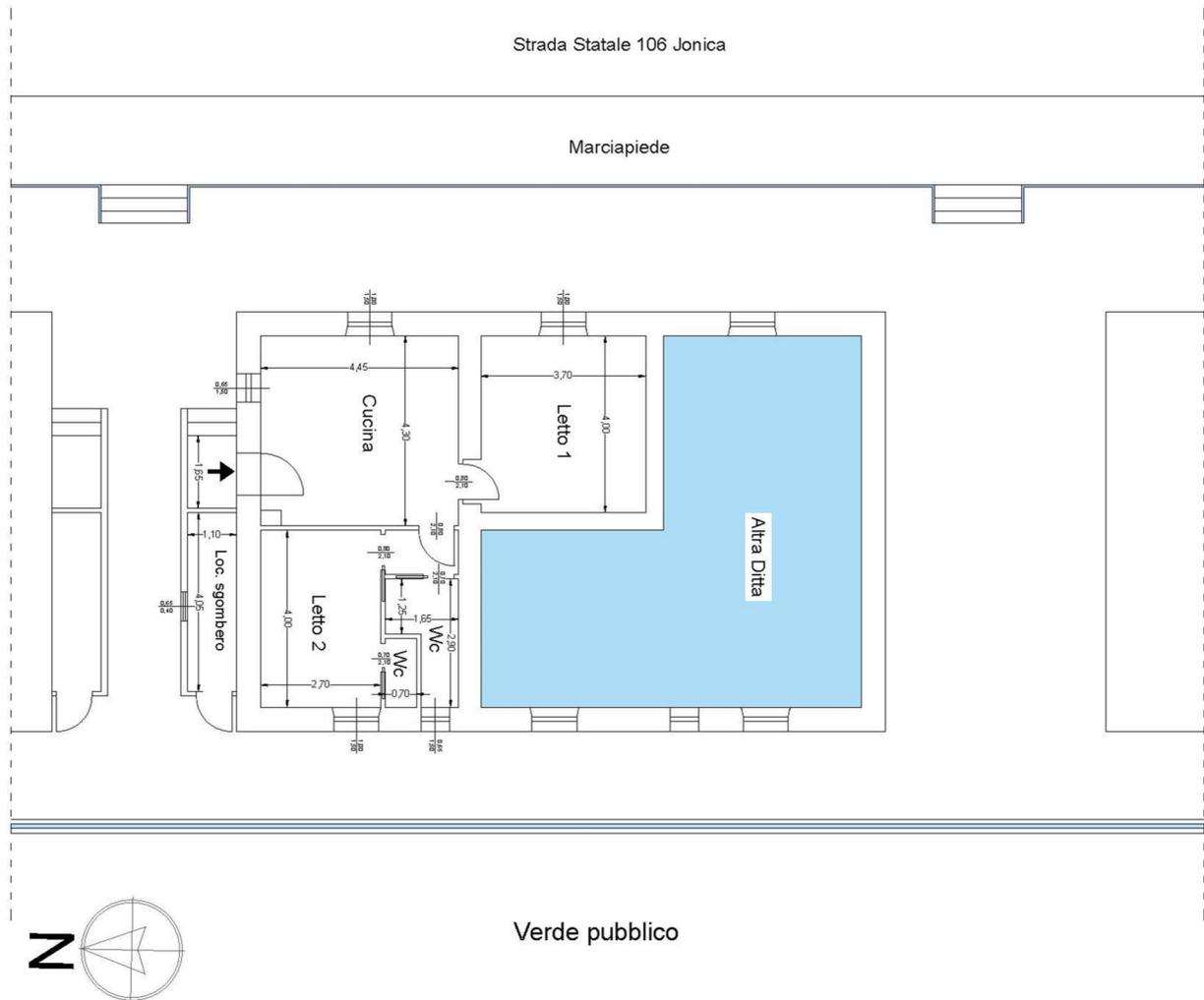


Figura 3: Planimetria

2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:

Il bene oggetto della presente relazione, è di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (CF [REDACTED]), alla quale pervenne in data 31/12/2009, in virtù dell'Atto Pubblico di compravendita n. 1396.1/2010, trascritto con Rep. N. 45 del 08/02/2010.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

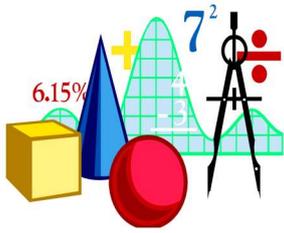
Dalle verifiche effettuate, si può affermare che esso non coincida con l'abitazione principale della Sig.ra [REDACTED], debitore esecutato.

Quindi è da ritenersi un'abitazione secondaria, utilizzata saltuariamente e/o, in maniera stabile, soltanto durante alcuni periodi dell'anno.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@g eopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74B10 C352Q



4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE:

Tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED], per la determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso, si adotta la procedura di stima a valore normale consistente nell'applicazione di un valore unitario a mq, moltiplicandolo per la superficie catastale.

Al fine di dare un parametro certo all'immobile, il valore unitario sarà desunto mediante le rilevazioni tabellari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e consultabili attraverso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Detti valori sono rilevati dalle compravendite registrate nel periodo di riferimento, per cui assumono, a parere dello scrivente, valore probatorio.

Per perfezionare la valutazione, il valore calcolato, scaturito dalla semplice moltiplicazione dei due dati fin qui citati, verrà contestualizzato, adeguandolo in funzione di alcuni parametri, quali lo spazio geografico del territorio, lo stato del bene ecc. Per cui, a seguire, si faranno delle considerazioni che andranno a modificare, in eccesso ed in difetto, il valore determinato con la stima analitica "a valore normale".

La superficie catastale, indicata nella Visura storica (*Allegato 1*), è pari a Mq 69,00. Detto valore è stato inserito d'ufficio in data 09/11/2015, quindi, per completezza, ricaviamo anche la superficie commerciale, computandola secondo le indicazioni contenute nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare", pubblicato dall'Agenzia delle Entrate. Il Manuale, indica, quale superficie commerciale di un immobile ad uso abitativo, la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (*locali interni ed esterni*), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Mentre non si calcolano eventuali aree scoperte, vani scala, pianerottoli ecc.

Al fine di determinare con esattezza la superficie commerciale, prenderemo in considerazione l'intera superficie dei muri perimetrali del solo tratto in cui questi delimitano l'appartamento con l'esterno ed il 50% della superficie dei muri che lo divide con l'altra abitazione dello stesso stabile. Quanto appena detto è facilmente desumibile dal grafico riportato in appresso (*Figura 4*), in cui l'immobile è stato suddiviso, per facilità di calcolo, in tre distinte aree (A/B/C).

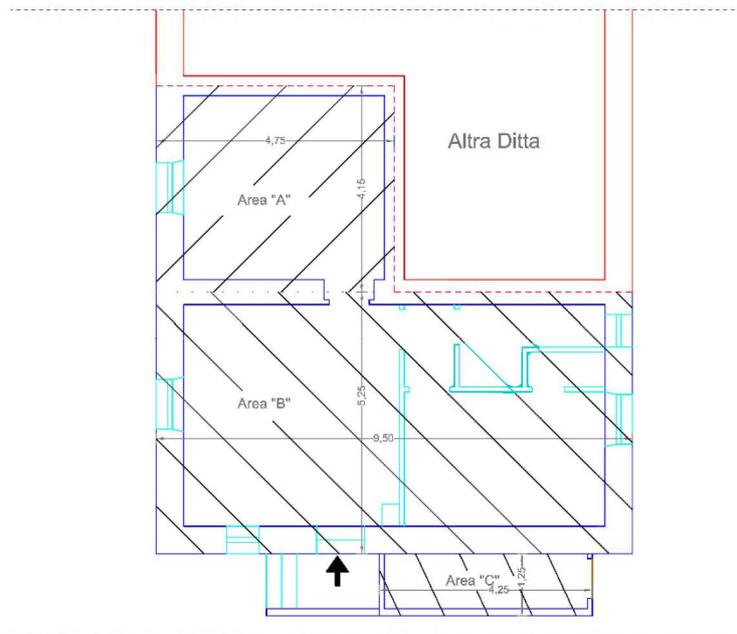
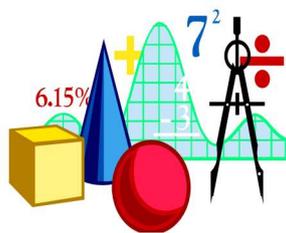


Figura 4: Planimetria superficie commerciale

STUDIO TECNICO GAGLIANESE





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



La superficie commerciale così calcolata, è pari a mq 75,00 circa, per come meglio esplicitato nella tabella di seguito di riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	Lu	La	MQ
AREA "A"	4,75	4,15	19,71
AREA "B"	9,50	5,25	49,88
TOTALE SUPERFICIE			69,59
AREA "C"	4,25	1,25	5,31
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			74,90

Confrontando quindi la superficie catastale con quella commerciale troveremo corrispondenza in quanto la differenza è costituita dalla superficie dell'area "C" che non verrà presa in considerazione per i motivi esposti al punto "10" della presente relazione.

Come detto, il valore normale degli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il valore normale unitario (VNU) e la superficie catastale (SuC) risultante dalle visure catastali o, in mancanza, dal calcolo della superficie commerciale.

Il VNU, è ottenuto moltiplicando il coefficiente di conversione della tipologia edilizia (K) alla somma del valore OMI minimo (Val OMI Min) e la differenza tra lo stesso valore ed il valore OMI massimo (Val OMI Max). Tali valori indicano rispettivamente i valori rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune ed alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile in riferimento agli atti di compravendita.

Dalla consultazione effettuata, imputando i dati del Comune di Badolato, nella fascia omogenea "Litoranea Badolato Marina", si rileva che il Valore di mercato delle abitazioni di tipo popolare, corrispondente alla tipologia edilizia di tipo economico, secondo le classificazioni OMI, varia tra € 690,00 ed € 800,00 (figura sotto riportata).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: BADOLATO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA LITORANEA BADOLATO MARINA

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	750	880	L	2,9	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	800	L	2,6	3,1	N
Ville e Villini	Normale	880	1000	L	3,4	3,9	N

Stampa

Legenda

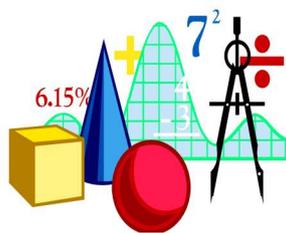
Spazio disponibile per annotazioni



STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



Il calcolo del valore normale scaturirà dalla seguente formula:

$$VUN = ValOMI_{min} + [(ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K]$$

Dove, il coefficiente di conversione edilizia (K) rappresenta la media ponderata tra due coefficienti, K_1 (*superficie*) e K_2 (*piano*), calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4$$

Per gli immobili ad uso abitativo vengono suggeriti i coefficienti atti a differenziare i valori a seconda delle specifiche caratteristiche; il valore del coefficiente $K_1 = 0,8$ in quanto la superficie è compresa tra 45 mq e 70 mq mentre il coefficiente $K_2 = 0,2$ in quanto l'immobile si trova al piano terra, quindi abbiamo:

$$K = (0,8 + 3 \times 0,2)/4 = 0,35$$

Trovato il valore K , nel caso in esame $K=0,35$, si passa al calcolo del valore unitario normale (VUN) con la seguente formula:

$$VUN = ValOMI_{min} + [(ValOMI_{max} - ValOMI_{min}) \times K]$$

$$VUN = € 690,00 + [€(800,00 - 690,00) \times 0,35] =$$

Quindi, risolvendo l'equazione:

$$VUN = 690,00 + [110,00 \times 0,35] = 690,00 + 38,50 = € 728,50 \text{ Mq}$$

Secondo la tabella allegata al "Provvedimento del 27 Luglio 2007" del Direttore dell'Agenzia delle Entrate" (*disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296*), le categorie catastali delle unità immobiliari (*tab.1, col.1*) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI (*tab.1, col.2*). Poiché quest'ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (*tab.1, col.3*).

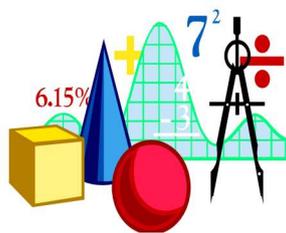
L'abitazione in esame presenta categoria catastale A/4 (*abitazione di tipo popolare*), per cui il valore VUN viene adeguato a mezzo

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

	1	2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici Uffici strutturati	-

STUDIO TECNICO GAGLIANESE





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



del coefficiente correttivo ($I = \div 1,05$), per consentire la conversione, dalla categoria catastale citata alla tipologia edilizia OMI corrispondente, abitazione economica:

$$VUN = \text{€ } 728,50 \text{ Mq} \div 1,05 = \text{€ } 693,81 \text{ Mq}$$

in ultimo si calcola il valore normale dell'immobile con la seguente formula:

$$VN = VUN \times SuC = \text{€ } 693,81 \text{ Mq} \times 69,00 \text{ Mq} = \text{€ } 47.872,89 \text{ Mq}$$

Alla cifra appena determinata, in cifra tonda pari ad **€ 48.000,00** verranno, ora, aggiunti o detratti dei valori inerenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché quanto necessario in relazione allo stato in cui versa.

In funzione della posizione del bene, posto su strada di collegamento principale, si incrementerà la stima di **€ 2.000,00**, cifra calcolata in percentuale (4%) sul risultato ottenuto dalla stima analitica. Detta percentuale, sarebbe stata ulteriormente elevata se oltre ad essere facilmente individuabile e raggiungibile, il bene sarebbe stato allocato in zona più vicina al mare che invece, deve necessariamente essere raggiunto con un veicolo.

Il valore totale di deprezzamento è invece pari ad **€ 3.500,00** raggiunto sommando le voci riportate a seguire:

- € 1.500,00 per l'espletamento della pratica edilizia in sanatoria di cui al punto "10";
- € 2.000,00 per la demolizione del volume esterno di cui al punto "10", comprensiva di trasporto a rifiuto degli inerti, nonché degli oneri di discarica;

Valore Stimato per l'immobile = (Valore Normale + Valore di Crescita) – Valore di deprezzamento

Ovvero:

$$VS = \text{€}(48.000,00 + 2.000,00) - \text{€ } 3.500,00 = \text{€}50.000,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 46.500,00$$

Il dato appena desunto, verrà ulteriormente normalizzato, considerando che da qualche anno, l'andamento del mercato immobiliare è in costante flessione, detta riflessione trova corrispondenza anche da una breve ricerca effettuata consultando i vari siti internet delle agenzie immobiliari locali. Dunque, in definitiva si può affermare che allo stato attuale, considerando le caratteristiche del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).**

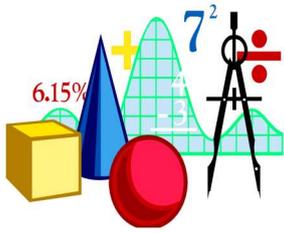
5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto, è stato costruito come alloggio popolare compreso in un fabbricato bifamiliare ed è stato concepito al suo interno come un'abitazione di modesta superficie, composta da tre vani utili ed accessori. Sulla scorta di quanto detto, considerando anche 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 + Deposito al Genio Civile per Nuova apertura su muro portante per accesso secondo appartamento) 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.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni – Pratiche catastali – Territorio – Ingegneria – Stime – Consulenze – Architettura – Tabelle millesimali – Sicurezza – Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 – C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 – 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



6. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETÀ:

Non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI:

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia, in quanto agli atti non risulta la costituzione di un condominio, che di fatto si sarebbe dovuto costituire qualora l'A.T.E.R.P. (*primo proprietario*) avesse venduto la maggioranza degli alloggi facenti parte dello stesso corpo di fabbrica dell'immobile in oggetto (*rif. cessione di proprietà del 31/12/2009, Rep. n.ro 45/2009, art. 7*).

Sussiste invece un vincolo, per l'eventuale "cessione di proprietà" dell'immobile da parte della sig.ra [REDACTED], in virtù di quanto sancito nell'atto stipulato tra la stessa, all'epoca solo assegnataria dell'immobile, ed il Comune di Badolato. Detto Atto di Cessione, stipulato in data 31/12/2009, Rep. n.ro 45/2009, stabilisce unicamente all'art. 6, che in caso di vendita le A.T.E.R.P. e i loro consorzi hanno il diritto di prelazione, salvo eventuali e nuove disposizioni legislative.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico, giusta dichiarazione del responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Badolato, in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica.

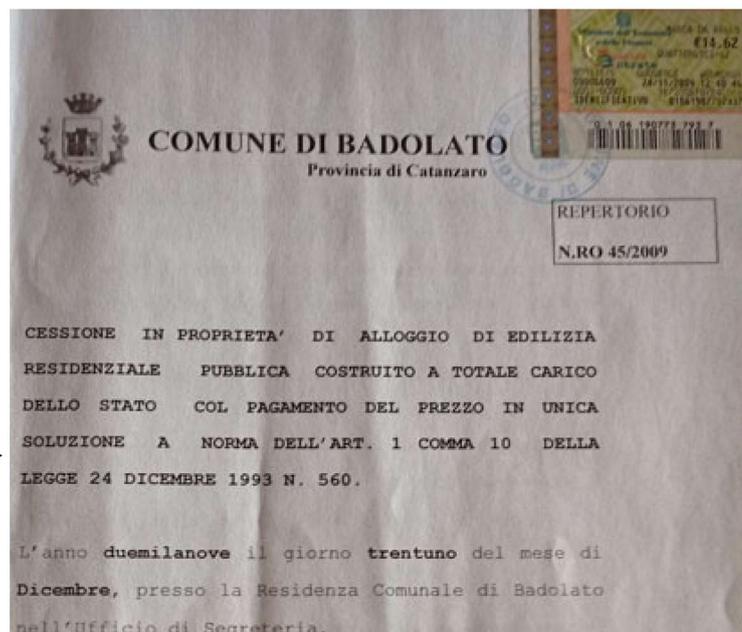
L'appartamento in oggetto, facente parte di alloggi di edilizia popolare costruiti a totale carico dello Stato, divennero originariamente di proprietà del Comune di Badolato a seguito di cessione gratuita di alloggi di proprietà E.R.P., ai sensi delle Leggi n. 449/97 - n. 388/2000 e 18964/2001. L'assegnataria dell'alloggio risultava la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]).

A seguito dell'emanazione della Legge n. 560 del 24/12/1993 (*Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*), la Giunta Comunale di Badolato individuò, con Deliberazione n. 98 del 13/09/2002, gli immobili da alienare.

Successivamente, l'assegnataria, come sopra identificata, avanzò formale richiesta di riscatto dell'alloggio sito alla Via Nazionale n. 35 che, la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 242 del 28/11/2009, approvò.

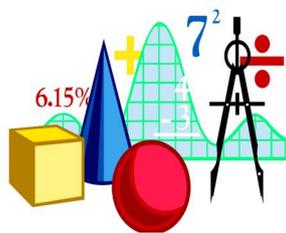
Per cui, il bene in oggetto, fu ceduto, per l'intera quota alla Sig.ra [REDACTED] in virtù dell'Atto Pubblico di compravendita n. 1396.1/2010 redatto in data 31/12/2009 e trascritto con Rep. n. 45 del 08/02/2010. →

La compravendita fu accettata sulla base del prezzo, determinato ai sensi dell'art. 1 comma 10 della L. 56/1993, di € 8.267,77 (*Euro ottomiladuecentosessantasette/77*).



STUDIO TECNICO GAGLIANESE





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

La costruzione dell'immobile è stata edificata a totale carico dello Stato in base alla Legge 457/78, attraverso concessioni che riguardano la costruzione anche di più immobili ed in Comuni differenti, poi trasferiti alle amministrazioni comunali per il tramite dell'IACP (*Istituto Autonomo Case Popolari*), oggi ATERP.

Allo stato attuale, in base al Piano Regolatore Vigente nel Comune di Badolato, adottato con delibera del Consiglio Comunale del 12/01/2000, l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea B" – definita, Zona di Completamento.

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a richiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 23/11/2021 (*Allegato n. 2*). Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni e di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Invece, il rilievo effettuato durante il sopralluogo del 04/11/2021, ha messo in evidenza alcune differenze tra lo stato di fatto (*Allegato 3*) e la planimetria catastale depositata (*Allegato 4*).

Dal confronto (*Allegato 5*), si evince che allo stato attuale sono state apportate delle modifiche distributive che non sono riportate nella planimetria catastale e non risultano nemmeno denunciate dal punto di vista urbanistico, in quanto dalla ricerca effettuata presso l'ufficio preposto del Comune non sono state rinvenute pratiche edilizie inoltrate dalla sig.ra [REDACTED].

Le variazioni riguardano esclusivamente la parte Ovest dell'appartamento, dove sostanzialmente è stato ricavato un piccolo vano adibito a bagno di servizio con accesso dalla camera da letto, riducendo la superficie calpestabile di quest'ultima e, modificando la geometria del bagno padronale.

Nella planimetria catastale non è, oltremodo, riportato il volume esterno, adibito a locale di sgombero. A supporto di quanto detto si rimanda alla planimetria catastale, alla pianta dello stato di fatto ed alle sovrapposizioni già riportate nella prima perizia, depositata dallo scrivente il 30/11 u.s.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

E da premettere che le opere abusive esplicitate al punto precedente, distinguibili in difformità distributive ed in difformità volumetriche, risultano sanabili solo in parte.

Le *difformità distributive*, riguardanti la diversa distribuzione delle pareti interne, sono sanabili attraverso la redazione di una pratica tecnica non complicata, 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. In ultimo, andrà aggiornata la planimetria catastale con la redazione del nuovo "Doc.Fa." da presentare all'Agenzia delle Entrate.

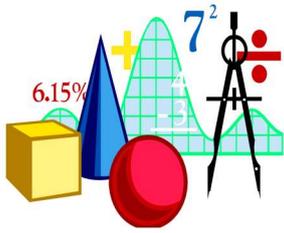
I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivi delle sanzioni da pagare all'amministrazione comunale ed i tributi catastali, sono stimati presuntivamente in circa € 1.500,00.

Quanto alle *difformità volumetriche*, riguardanti la creazione del locale di sgombero posto all'esterno dell'alloggio, ad oggi, sono da considerarsi insanabili in quanto realizzate a posteriori della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie", quindi non condonabili ai sensi della stessa norma.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni – Pratiche catastali – Territorio – Ingegneria – Stime – Consulenze – Architettura – Tabelle millesimali – Sicurezza – Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 – C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 – 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q

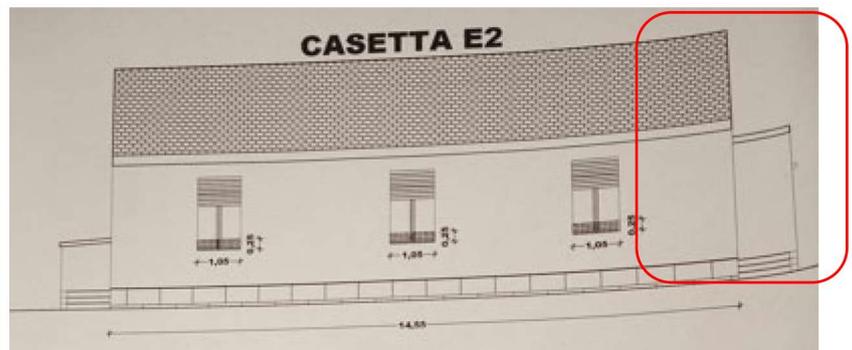


Il dato appena citato, si può affermare con estrema certezza, in quanto all'interno del fascicolo cartaceo dell'immobile in oggetto, depositato negli uffici del Comune di Badolato, ho rinvenuto la Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 26/01/1998, con la quale si affidava incarico ad un professionista tecnico, nell'ambito della riqualificazione degli alloggi ricadenti nel Comune di Badolato, costruiti in forza della Legge 457/78. Ho potuto quindi visionare anche gli atti contabili dell'appalto, ed i disegni allegati, nei quali, l'immobile del civico n. 35 è identificato come "Casetta E2", ed il locale di sgombero costituente l'abuso edilizio, non è riportato, come si evince dalle immagini in appresso riportate.

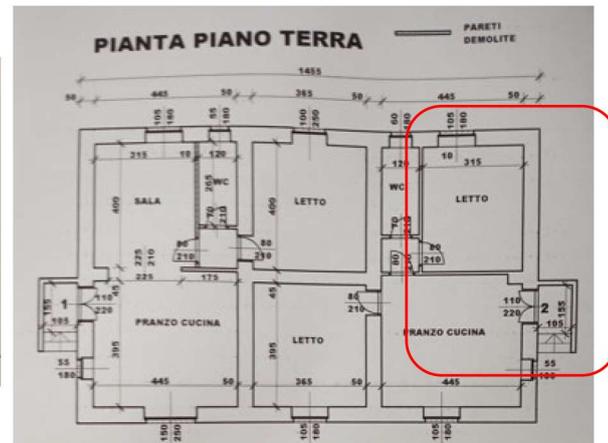
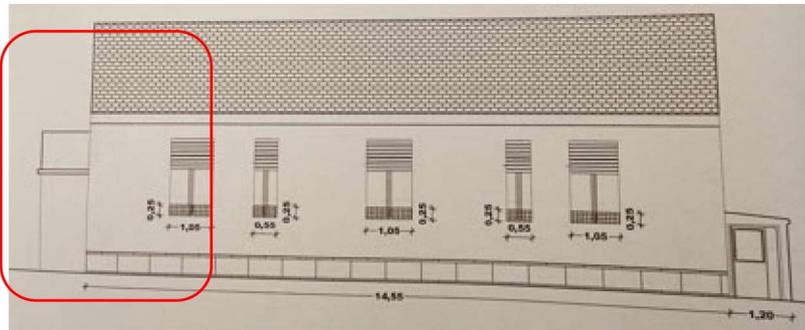


(Ingresso appartamento)

PROSPETTO EST (Lato Via Nazionale)



PROSPETTO OVEST (Posteriore)



Da quanto fin qui argomentato, è accertato quindi che la creazione del locale di sgombero è avvenuta in periodo successivo a tale intervento finanziato dal Comune, quindi, certamente dopo l'emanazione della L. 47/85, per cui insanabile.

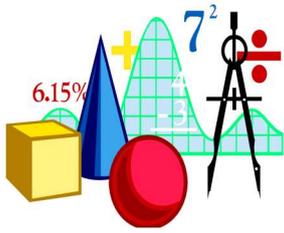
Inoltre c'è da evidenziare che, anche nel caso in cui si potesse procedere alla sanatoria dell'abuso che costituisce una dotazione oggettivamente molto utile per l'immobile, in considerazione delle sue dimensioni contenute, i costi necessari per sanare l'abuso, risulterebbero eccessivi al punto da non giustificare l'attuazione. Ciò in quanto necessiterebbe inoltrare il progetto al Comune di Badolato per l'autorizzazione del volume aggiuntivo; al Genio Civile per il calcolo strutturale; ed infine ottenere preventivamente il Nulla Osta dell'Anas, gestore della SS106, trattandosi di immobile la cui distanza dal ciglio stradale è inferiore ai 5,00 metri.

Sulla scorta di quanto sopra dunque è consigliabile ed opportuno, al fine di regolarizzare l'immobile, la demolizione del locale di sgombero che costituisce il volume abusivo.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



I costi per la demolizione del volume esterno, comprensiva di trasporto a discarica degli inerti, nonché degli oneri di conferimento a discarica, sono stimati presuntivamente in circa € 2.000,00.

Tanto i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria che quelli per la demolizione, come definito al punto 4 della presente relazione, sono stati considerati nella stima dell'immobile, effettuando il dovuto deprezzamento al valore ottenuto come prezzo base.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito a pag. 5 della relazione depositata il 30/11 u.s. alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard che comunemente sono presenti in una civile abitazione.

L'impianto elettrico è collegato al quadro di distribuzione, posto all'ingresso dell'immobile, immediatamente dietro la porta, mentre il collegamento alle singole prese ed interruttori è realizzato sottotraccia.

L'acqua calda sanitaria, presente nei due bagni e nella cucina, viene prodotta da una caldaia a metano posta all'esterno dell'appartamento, la stessa che alimenta anche l'impianto di riscaldamento.

Quest'ultimo è costituito da tubazione non coibentata posta sotto traccia e da terminali (*radiatori*) in alluminio preverniciato di colore bianco, presenti in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno di servizio ricavato in una delle due camere da letto.

Quanto alla climatizzazione estiva, l'unico ambiente ad esserne dotato è l'ingresso-cucina (*ambiente unico*), per la presenza di un singolo condizionatore a parete del tipo split, posto sopra la porta di ingresso.

Infine, si è constatata la presenza del gas metano, che alimenta la caldaia ed il piano di cottura della cucina.

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 "F", 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 09/12/2021 a mezzo del fascicolo telematico*) ha Codice Identificativo n. 7900828000095927 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 530793 del 07/12/2021. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 07/12/2031.

12. CONCLUSIONI:

1. Identificazione del bene

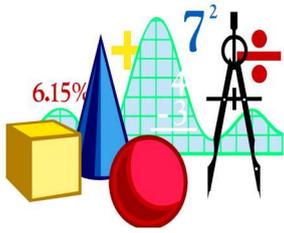
Il bene oggetto di perizia è un'abitazione sita nel Comune di Badolato, frazione marina, alla Via nazionale n. 35, lungo la SS106 Jonica. La stessa è censita all'Agenzia delle Entrate al Fg. di Mappa n. 28 del Comune di Badolato, P.Illa n. 24 Sub 1.

2. Titolo di proprietà del bene

L'immobile in oggetto è di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (CF [REDACTED]). Alla stessa pervenne dal Comune di Badolato, a mezzo di Atto Pubblico di Compravendita n. 1396.1/2010 del 31/12/2009, trascritto in data 08/02/2010, al Repertorio n. 45.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO
P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 0352Q



3. Stato di possesso del bene

Allo stato attuale, il bene è in possesso della proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

4. Criterio di Stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita

Per la stima del bene oggetto dell'incarico, ho adottato il criterio di stima con il metodo del valore normale, apportando, alla superficie catastale, dei correttivi in aumento e diminuzione a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Sulla scorta di quanto detto, il bene è stato valutato in € 46.000,00 (*Euro quarantaseimila/00*).

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 né opportuna né possibile, la formazione di lotti.

6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà

Non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura del bene oggetto di perizia.

7. Esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia. Risulta d'altra parte il vincolo che stabilisce, in caso di vendita, un diritto di prelazione per l'A.T.E.R.P.

8. Diritto sul bene del debitore

Il bene pignorato non è gravato da uso civico. L'immobile è pervenuto, per l'intera quota, alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto Pubblico di Compravendita (n. 1396.1/2010 del 31/12/2009, trascritto in data 08/02/2010, al Repertorio n. 45).

9. Regolarità edilizia e urbanistica

Sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria originaria e lo stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo; dette difformità riguardano la diversa distribuzione delle tramezzature interne ed anche la presenza di un volume aggiuntivo esterno (*locale di sgombero*).

10. Possibilità di sanare le opere abusive

Le opere abusive, sono distinguibili in difformità distributive e difformità volumetriche; rispettivamente, le prime sono sanabili ed il costo del titolo in sanatoria è stimato presuntivamente in € 1.500,00; mentre, le difformità volumetriche sono insanabili e, al fine di regolarizzare l'immobile, si opta per la demolizione dell'opera abusiva; i costi per la demolizione, comprensiva di tutti gli oneri, anche quelli di discarica, sono stimati presuntivamente in circa € 2.000,00.

11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica

L'edificio è dotato degli impianti comunemente presenti in un appartamento per civile abitazione (*impianto elettrico, idrico, gas e riscaldamento*), tutti al momento 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 "F".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito.

Catanzaro, 30 Dicembre 2021

IL TECNICO

GEOM. ERRICO GAGLIANESE



STUDIO TECNICO GAGLIANESE