

## **STUDIO DI INGEGNERIA MAURO**

Via G. Aracri, 17 – 88100 Catanzaro – Tel. 0961 761583

Dott. Ing. Maurizio Mauro

Dott. Ing. Matteo Mauro

Dott. Ing. Francesca Mauro

Dott. Ing. Marco Mauro



## **CONSULENZA ESTIMO IMMOBILIARE**

Procedura Esecutiva n. 61/2021 r.g. espr.

***MAIOR SPV s.r.l. c/*** [REDACTED]

Esperto Estimatore

ING. MAURIZIO MAURO



## INDICE

Premessa.....	3
Capitolo 1 – Sopralluogo.....	5
Capitolo 2 – Documentazione acquisita.....	6
Capitolo 3 – Descrizione dell’immobile.....	7
Capitolo 4 – Considerazioni.....	10
4.1 – Titolo di proprietà e identificazione catastale.....	10
4.2 – Formazione di lotti separati.....	11
4.3 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....	12
4.4 – Censo, livello e uso civico.....	13
4.5 – Regolarità edilizia e urbanistica.....	14
4.6 – Verifica energetica e APE.....	16
Capitolo 5 – Criterio di stima adottato per la valutazione.....	17
5.1 – Stima del valore commerciale dell’immobile.....	18
Capitolo 6 – Risposta sintetica ai quesiti.....	20

## ALLEGATI

– Allegato 1 – Documentazione fotografica

doc. 1 - Foto satellitare

doc. 2 - Foto sopralluogo del 13/12/2021

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Maurizio Mauro



- Allegato 2 – Visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico
  
- Allegato 3 – Planimetrie stato attuale piano terra e piano primo
  
- Allegato 4 – Ispezione ipotecaria, Certificazione notarile dott. Niccolò Tiecco (notaio di Perugia)
  
- Allegato 5 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune Settingiano
  
- Allegato 6 – Norme Tecniche di Attuazione Comune di Settingiano
  
- Allegato 7 – Attestato di Prestazione Energetica
  
- Allegato 8 – Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare
  
- Allegato 9 – Comunicazione avv. De Marco del 24/11/2021, Comunicazione avv. De Marco del 03/12/2021, Verbale di sopralluogo del 13/12/2021, Comunicazione e ricevute pec del 20/01/2022, Comunicazione e ricevute pec del 03/02/2022



## TRIBUNALE DI CATANZARO

1<sup>^</sup> sezione civile

Procedura Esecutiva n. 61/2021 r.g.espr.

G.E. dott. Pierpaolo Vincelli

---

### Premessa

La presente si riferisce alla procedura esecutiva indicata in epigrafe pendente presso il Tribunale di Catanzaro e vertente tra:

**MAIOR SPV s.r.l. c/** [REDACTED]

Il sottoscritto, nominato Esperto Estimatore con ordinanza dell'01/11/2021, in data 16/11/2021 trasmetteva accettazione di incarico per l'espletamento della relazione di stima con risposta ai quesiti già formulati dal G.E. dott. Pierpaolo Vincelli nell'ordinanza di nomina, che di seguito si riportano:

- 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;*

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Maurizio Mauro



- 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; 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;*

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

La data di inizio delle operazioni peritali, in un primo momento fissata per il giorno 24/11/2021, a seguito di contatto telefonico e di successiva pec con l'avv. Domenico De Marco, veniva posticipata al 13/12/2021 a causa del mancato ritiro da parte del debitore esecutato della raccomandata inviata dal Custode Giudiziario in data 12/11/2021 (cfr. all. 9).

Dalle osservazioni e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e nei giorni seguenti, il sottoscritto ha tratto gli elementi sufficienti per stilare la seguente relazione tecnica.

## Capitolo 1 – Sopralluogo

In data 13/12/2021, allo scopo di espletare tutte le indagini del caso, si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito nel comune di Settingiano (CZ), Corso Telesio, 71.

Alle ore 15:30, alla presenza dell'avv. Domenico De Marco e di tecnico ausiliare, si accedeva all'interno della proprietà pignorata, occupata dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (ex coniuge dell'esecutato), dalla mamma della sig.ra [REDACTED] nonché dai figli e dai nipoti.

Preliminarmente si visionava l'esterno del fabbricato e, successivamente, si effettuavano rilievi metrici dell'intero edificio confrontando lo stato di fatto con quanto indicato nella planimetria catastale prelevata dall'Agenzia delle Entrate.



Al fine di cristallizzare lo stato dei luoghi si redigeva apposita documentazione fotografica.

La sig.ra [REDACTED], su richiesta, si riservava di fornire copia del progetto dell'immobile con relativa autorizzazione e variante.

A tal proposito forniva numero di telefono personale e dava propria disponibilità per un ulteriore eventuale sopralluogo, qualora fosse stato necessario.

Alle ore 17:00 si concludevano le operazioni peritali con la redazione di apposito verbale sottoscritto dai presenti.

## Capitolo 2 – Documentazione acquisita

Sulla base della certificazione notarile allegata in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco (notaio di Perugia), si è accertato che l'immobile in oggetto è stato costruito dall'esecutato su un terreno di sua proprietà, pervenuto con atto notarile di divisione trascritto in Catanzaro in data 12/12/1984 a n. 21196 di formalità.

Nella certificazione è stato dichiarato che, a tutto il 04/06/2021, l'immobile è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità (si riportano sinteticamente):

- Ipoteca volontaria n. 817 del 07/04/2006 in favore di Banca Carime S.p.A.;
- Ipoteca della riscossione n. 530 del 13/04/2018 in favore di Agenzia delle Entrate – riscossione;
- Pignoramento immobiliare n. 2463 del 12/03/2020 in favore della MAIOR SPV s.r.l.;
- Pignoramento immobiliare n. 6026 del 03/06/2021 in favore della MAIOR SPV s.r.l.



Nessuna informazione è stata rilevata in merito alla regolarità urbanistica del fabbricato con particolare riferimento al numero della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Settingiano.

A tal proposito, a seguito del primo sopralluogo in sito, in più occasioni, è stata contattata telefonicamente la sig.ra [REDACTED] tramite il Custode Giudiziario avv. De Marco.

Dai numerosi scambi telefonici intercorsi non è stato possibile risalire alle informazioni richieste, in quanto documentazione non in suo possesso.

Dallo studio della documentazione catastale prelevata presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile risalire al presunto numero di Concessione Edilizia, quindi, in data 20/01/2022, è stata inviata pec al Comune di Settingiano e per conoscenza all'avv. De Marco al fine di verificare la relativa corrispondenza (cfr. all. 9).

Tale richiesta è stata reiterata in data 03/02/2022, con successivo rilascio della documentazione in forma cartacea nell'incontro avuto con il tecnico comunale in data 09/02/2022 (cfr. all. 9).

### Capitolo 3 – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel comune di Settingiano (CZ), Corso Telesio, 71, catastalmente riportato al foglio di mappa 13 particella 517 (cfr. all. 1 doc. 1 e all. 2).

Esso è costituito da una villetta a due piani fuori terra a struttura portante in calcestruzzo armato, compreso tetto di copertura a mansarda (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 1, 2).



Il terreno su cui è stato costruito l'edificio confina sul lato ovest con il corso Telesio, dal quale ha accesso diretto tramite una rampa in discesa, mentre sui restanti tre lati confina con altre proprietà (cfr. all. 1 doc. 1).

Esternamente la villetta si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione del rivestimento che risulta degradato (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 1, 2).

L'abitazione è circondata da una corte che include anche la rampa di collegamento con la strada principale attraverso la quale accede anche un'altra villetta identificata catastalmente al foglio di mappa 13 particella 646 (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 1).

L'ingresso all'immobile oggetto dell'esecuzione è consentito da un portoncino in alluminio e vetro in corrispondenza del vano ingresso (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 3).

L'accesso è consentito anche dalla porta finestra con serratura sia interna che esterna installata in corrispondenza del vano soggiorno (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 3, 6).

### **Piano terra**

Il piano terra del fabbricato è costituito dall'ingresso con scala di collegamento con il piano primo, soggiorno, cucina, letto e bagno con corridoio antistante (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e all. 3).

Visibilmente l'impiantistica, sottotraccia si presenta in buone condizioni. Per come indicato dalla sig.ra [REDACTED], il sistema di riscaldamento in uso è composto solamente da una stufa a pellet installata nel vano soggiorno, di potenza non meglio identificata, non collegata con i radiatori presenti nei vani.

Internamente i rivestimenti delle tamponature e dei tramezzi si presentano in buone condizioni anche se, in molte porzioni del soffitto, si rileva la presenza di macchie di muffa e/o umidità, molto accentuate nel bagno e nel soggiorno (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 7, 10).



Sono presenti anche diverse tracce di umidità di risalita, in corrispondenza dei battiscopa sopra al pavimento, in particolare nel vano ingresso e nel corridoio (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 4).

La pavimentazione, costituita da mattonelle in ceramica, si presenta di buona qualità.

I serramenti esterni, di media qualità, strutturalmente sono in alluminio preverniciato e vetrocamera mentre le porte dei singoli vani sono in legno (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 4, 6, 10).

### **Piano primo**

L'accesso al piano primo avviene tramite un portoncino in legno posto al pianerottolo di arrivo della scala interna di collegamento.

Esso è costituito da un vano ingresso, tre vani letto, cucina, bagno, corridoio e due balconi (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e all. 3).

L'impiantistica presente, sottotraccia, visibilmente è in buone condizioni e, come al piano terra, l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet di potenza non meglio identificata, installata nel vano cucina, non collegata con i radiatori.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas installata sul balcone 2, per come identificato nella planimetria redatta (cfr. all. 3).

Internamente i rivestimenti delle tamponature e dei tramezzi si presentano in buone condizioni e non si rilevano importanti fenomeni di umidità e/o formazione di muffa (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 13, 14, 15, 16, 17). Viceversa sui due balconi presenti il rivestimento è prevalentemente deteriorato (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 18, 19).



Così come al piano terra, la pavimentazione, costituita da mattonelle in ceramica, si presenta di buono stato.

I serramenti esterni, di media qualità, sono strutturalmente in alluminio preverniciato e vetrocamera mentre le porte dei singoli vani sono in legno (cfr. all. 1 doc. 2 foto n. 13, 14, 16).

---

La distribuzione degli ambienti di entrambi i piani, per come rilevati alla data del sopralluogo, sono stati riportati nelle due planimetrie redatte (cfr. all. 3).

## Capitolo 4 – Considerazioni

### 4.1 – Titolo di proprietà e identificazione catastale

Come già indicato al capitolo 2, sulla base della certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco (notaio di Perugia), si è accertato che l'immobile in oggetto è stato costruito dall'esecutato su un terreno di sua proprietà, pervenuto con atto notarile di divisione trascritto in Catanzaro in data 12/12/1984 a n. 21196 di formalità (cfr. all. 4).

Nell'atto sono identificati gli estremi catastali dell'immobile, individuato nel comune di Settingiano, al foglio 13 particella 517, cat. A/2, 8,5 vani e rendita catastale di € 592,63. Con la medesima particella sono individuati sia il fabbricato che il terreno circostante (cfr. all. 2).

La costituzione dell'unità immobiliare è datata 15/09/1993 a cui è associata la planimetria di impianto dell'intero fabbricato a due piani, acquisita dal sottoscritto in data 13/12/2021 (cfr. all. 2).



In data 20/12/2021, da una visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, si è riscontrato che con prot. n. CZ0100283, è stata effettuata una variazione catastale dell'immobile, consistente nella soppressione della precedente unità costituita dall'intero immobile e la conseguente formazione dei subalterni 1, 2, 3 (cfr. all. 2).

La nuova identità catastale individuata al foglio 13 particella 517 sub. 1 rappresenta i beni comuni non censibili costituiti da una piccola terrazza antistante il portone di accesso al piano terra e dal vano scala posto all'ingresso del piano terra (cfr. all. 2).

Le altre due unità catastali identificate al foglio 13 particella 517 sub. 2 e 3 rappresentano rispettivamente il piano terra e il piano primo del fabbricato (cfr. all. 2)

La variazione catastale, oltre a suddividere l'immobile nei tre subalterni indicati, ha apportato diverse modifiche alla rappresentazione degli spazi rispetto a quanto indicato nella planimetria d'impianto del 15/09/1993 (cfr. all. 2).

#### 4.2 – Formazione di lotti separati

Il patrimonio immobiliare pignorato, per come descritto al capitolo 3 e nella documentazione planimetria e fotografica redatta, è costituito da un unico fabbricato a doppia elevazione accessibile solamente dal piano terra (cfr. all. 1).

Infatti, nonostante la variazione effettuata per la formazione di due abitazioni distinte tra il piano terra e il primo piano, nel corso del sopralluogo si è accertato che l'accesso al piano superiore è consentito esclusivamente dalla rampa di scala in partenza dal piano terra, non separata dagli altri ambienti circostanti.



Per tale motivo non è possibile la formazione di lotti separati, se non attraverso radicali trasformazioni, con costi elevati e con un evidente danno per il piano terra.

#### 4.3 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

In data 25/02/2022, al fine di accertare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, è stata effettuata ispezione ipotecaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, attualmente identificata catastalmente nel foglio 13 del comune di Settingiano, particella 517 (cfr. all. 2).

L'indagine effettuata fornisce un elenco di numero 7 formalità (cfr. all. 4), di seguito riportate:

1. Iscrizione del 10/03/1995 - registro particolare 424 registro generale 4526  
Pubblico Ufficiale Gualtieri Paola repertorio 96697 del 08/03/1995  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
2. Trascrizione del 23/12/1996 - registro particolare 19529 registro generale 23561  
Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 3073 del 03/12/1996  
Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili;
3. Iscrizione del 10/09/1999 - registro particolare 2655 registro generale 18765  
Pubblico Ufficiale Gualtieri Paola repertorio 115810 del 09/09/1999  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
4. Iscrizione del 07/04/2006 - registro particolare 817 registro generale 6193  
Pubblico Ufficiale Gualtieri Paola repertorio 141854/38319 del 04/04/2006  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;



5. Iscrizione del 13/04/2018 - registro particolare 530 registro generale 4902  
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-riscossione repertorio 1978/3018  
del 12/04/2018  
Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di  
addebito esecutivo;
6. Trascrizione del 12/03/2020 - registro particolare 2463 registro generale  
3199  
Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario di Catanzaro repertorio 9385 del  
30/12/2019  
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
7. Trascrizione del 03/06/2021 - registro particolare 6026 registro generale  
7313  
Pubblico Ufficiale u.n.e.p - Corte di Appello di Catanzaro repertorio 3118  
del 17/05/2021  
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Infine, nessuna formalità condominiale può essere rilevata in quanto trattasi di villetta indipendente.

#### 4.4 – Censo, livello e uso civico

Sulla base delle informazioni in possesso, considerato che il terreno su cui sorge l'immobile di proprietà dell'esecutato è stato edificato con regolare Concessione Edilizia e variante, vista la certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco (notaio di Perugia) e la visura catastale dell'immobile intestato esclusivamente al debitore esecutato, è possibile constatare che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello e uso civico.



#### 4.5 – Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile di proprietà dell'esecutato è stato oggetto di regolare Concessione Edilizia n. 23/88 del 26/11/1988 rilasciata dal Comune di Settingiano sulla base del progetto redatto dall'ing. Domenico Colacino (cfr. all. 5).

A seguito di progetto di variante in corso d'opera redatto sempre dall'ing. Domenico Colacino, in data 23/02/1990 il Comune di Settingiano ha rilasciato ulteriore Concessione Edilizia n. 22/89 (cfr. all. 5).

In riferimento alla variazione catastale del 20/12/2021, all'interno del fascicolo del Comune di Settingiano non è stata rilevata una pratica urbanistica associata.

Pertanto, al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile si farà riferimento esclusivamente all'ultima Concessione Edilizia rilasciata.

Dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo sono state accertate alcune difformità in riferimento al progetto di variante approvato (cfr. all. 3 e all. 5).

In particolare, per come indicato nelle due planimetrie redatte, al piano terra è stata realizzata una nuova volumetria per il vano cucina, pari a circa 29 mc, oltre a diversi abusi di minore entità rappresentati dalla demolizione e spostamento di pareti e dall'eliminazione di alcune aperture.

Al piano primo, invece, gli abusi riguardano la costruzione di una parete con portoncino di ingresso al pianerottolo di arrivo della scala interna, oltre allo spostamento di alcune pareti e porte (cfr. all. 3 e all. 5).

Per accertare la possibilità di sanare gli abusi rilevati in sito, è stato necessario analizzare il Piano Regolatore Generale attualmente vigente e le relative Norme Tecniche di Attuazione, il tutto non reperibile online dal portale del Comune di Settingiano.



Per questo motivo, è stato contattato l'Ufficio Tecnico il quale ha accertato che l'immobile in oggetto ricade all'interno del P.R.G. vigente in zona omogenea "B Frazioni".

In questa zona, per come indicato nelle N.T.A. (cfr. all. 6), l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 1,10 mc/mq.

Moltiplicando detto coefficiente per la superficie del terreno su cui è ubicato il fabbricato, pari a 450 mq (cfr. all. 2), si ottiene un volume massimo realizzabile pari a 495 mc.

Escludendo le opere abusive, si ottiene che volumetria realizzata a seguito della regolare Concessione Edilizia è maggiore rispetto ai 495 mc calcolati.

Per questo motivo non è possibile ottenere il rilascio del permesso in sanatoria per il vano cucina abusivo, per come previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Altresì, non è applicabile l'art. 40 della Legge n. 47/1985, in quanto non è possibile ipotizzare che le opere abusive siano state ultimate entro la data dell'01/10/1983, considerato che l'ultima domanda per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia è datata 1989.

Come indicato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia, l'area dove attualmente è ubicato il vano abusivo era destinata ad ospitare un portico, il quale è stato chiuso sui due lati per la realizzazione della cucina.

Pertanto, per regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare la demolizione delle due pareti di chiusura dell'ex portico.

Per quanto riguarda tutte le altre difformità rilevate è possibile sanarle con una pratica edilizia e catastale presentata da un tecnico abilitato, con il pagamento delle sanzioni amministrative.



In riferimento alla pratica catastale presentata in data 20/12/2021 si dovrà provvedere al ripristino della situazione antecedente, rilevata anche la mancata presenza, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di una associata pratica urbanistica.

#### 4.6 – Verifica energetica e APE

Per come indicato al capitolo 3, attraverso le informazioni reperite in sito e dalla ex coniuge dell'esecutato, attualmente insediata nell'immobile, non è stato possibile reperire tutte le informazioni necessarie in riferimento ai diversi impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria installati.

Come indicato nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, l'APE dedica particolare attenzione alla prestazione energetica dell'involucro edilizio, dal momento che le principali criticità si presentano in riferimento a detto elemento.

Pertanto, considerato che risulta di maggior interesse conoscere le prestazioni energetiche dell'involucro esterno rispetto alle prestazioni degli impianti realmente installati, considerate le poche informazioni a disposizione del sottoscritto, nel calcolo verrà considerato un generatore fittizio a combustibile gassoso (gas naturale), nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto considera l'involucro dell'edificio per come rilevato nel corso del sopralluogo, quindi anche con la presenza del vano cucina abusivo.



Dal calcolo effettuato secondo questa modalità, è possibile rilevare che la prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio è bassa e che la classe di prestazione energetica globale non rinnovabile è la F (cfr. all. 7).

Al momento, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto e allegato non è stato depositato presso l'ENEA, come per legge, riservando detto adempimento all'atto della vendita, se necessario.

## Capitolo 5 – Criterio di stima adottato per la valutazione

Per la stima di un immobile in una determinata zona, generalmente, sia esso terreno o fabbricato, si utilizzano i seguenti criteri:

- metodo analitico;
- metodo della capitalizzazione del reddito;
- metodo sintetico comparativo.

Queste tre diverse metodologie, di comune conoscenza, in generale, determinano una forbice di valori che nella media aritmetica individuano un valore commerciale che tiene conto di molteplici fattori insiti negli agglomerati urbani di piccola, media e alta rilevanza, dove il mercato immobiliare, sia in termini di acquisti che di vendite e sia in termini di locazioni, è stabile.

Inoltre, deve necessariamente rilevarsi che da diversi anni, non solo nel sud, ma in generale in tutta Italia, la crisi immobiliare ha determinato un abbattimento dei valori unitari di vendita di circa il 30 – 40 %. Crisi immobiliare che nel nord sta con difficoltà diradandosi a seconda delle aree di influenza mentre nel sud, dove l'unico motore di sviluppo occupazionale è l'edilizia, è ancora in atto.

Pertanto, il sottoscritto, nella consapevolezza di dover determinare l'attuale valore medio di mercato dell'immobile oggetto della presente, quando possibile, ritiene



doveroso rifarsi soltanto al metodo tradizionale per eccellenza e cioè quello sintetico comparativo, metodo che in questi casi, con buona approssimazione, determina il più probabile prezzo di mercato attualmente praticato.

## 5.1 – Stima del valore commerciale dell'immobile

Preliminarmente occorre evidenziare che la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto non è operazione semplice a causa dello stato in cui versa l'immobile.

Infatti la presenza delle opere abusive rilevate determina la necessità di provvedere ad una rettifica del valore complessivo in funzione delle attività necessaria al fine della regolarizzazione.

A tal proposito, nel seguito si andrà a considerare un valore medio al metro quadrato calcolato attraverso l'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e confrontato attraverso indagini mirate espletate presso tecnici operanti in zona, agenzie immobiliari e studi notarili.

I valori OMI rilevati per la zona territoriale di interesse, nel primo semestre del 2021 (ultimo disponibili), per ville e villini, sono compresi in una forbice variabile tra €/mq 800,00 e €/mq 1.000,00 (cfr. all. 8).

Dai rilievi geometrici effettuati in sito, anche confrontati con il progetto depositato in Comune, è possibile calcolare la superficie commerciale pari a circa 199 metri quadrati.

Tale valore è ottenuto dalla somma tra la superficie lorda della villetta (189 mq) e la superficie ragguagliata dei balconi e portici (62 mq), calcolata al 25% fino a 25 mq e al 10% per l'eccedenza.



Attraverso le indagini mirate espletate, si è accertato che immobili con caratteristiche strutturali e architettoniche simili siti in aree limitrofe, in stato di conservazione normale, hanno un valore di mercato unitario medio pari a circa €/mq 920,00.

Per come disposto dal G.E., un ulteriore decurtazione del valore unitario al metro quadrato è da effettuarsi in riferimento all'art. 568 c.p.c., in particolare sulla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Considerato quanto dedotto, considerato il contesto entro il quale è collocato l'immobile e la presenza della corte ad esso circostante, si ritiene congruo indicare un valore medio di mercato pari a €/mq 850,00, ottenendo la stima complessiva dell'immobile pari a:

$$\text{Valore medio di mercato} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 850,00 \times 199 \text{ mq} = \text{€ } 169.150,00 \text{ (in cifra tonda € } 169.000,00)$$

Infine, è da rilevare che per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale sarà necessario:

1. Demolire le pareti a chiusura dell'ex portico (oggi vano cucina) e ripristino aree in prossimità della parte non demolita;
2. Presentare al Comune di Settingiano CILA per il ripristino del portico e sanare i piccoli abusi esistenti, già descritti al paragrafo 4.5;
3. Presentare una pratica catastale per ripristinare l'unità immobiliare alla quale andrà associata la planimetrica aggiornata.

Per quanto riguarda il primo punto, il costo della demolizione delle opere non sanabili, compreso carico rifiuti, trasporto e oneri di discarica ha un costo presuntivo pari a € 2.500,00.



Viceversa, le pratiche da presentare ad opera di un tecnico abilitato indicate ai punti 2 e 3 hanno un costo totale presuntivo di € 2.500,00, inclusi oneri, oblazioni, IVA e cassa.

Pertanto il valore medio di mercato del bene pignorato, al netto dei costi sopra citati, è pari a € 164.000,00.

## Capitolo 6 – Risposta sintetica ai quesiti

*Quesito 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.*

Per l'identificazione del bene, dei suoi confini, dei dati catastali si rimanda alla descrizione effettuata al capitolo 3 mentre per la rappresentazione fotografica si rimanda all'allegato 1.

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

Sulla base delle considerazioni effettuate al paragrafo 4.1, sulla base della certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco (notaio di Perugia), si è accertato che l'immobile in oggetto è stato costruito dall'esecutato su un terreno di sua proprietà, pervenuto con atto notarile di divisione trascritto in Catanzaro in data 12/12/1984 a n. 21196 di formalità.

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



Per come indicato al capitolo 1 a cui si rimanda, alla data del sopralluogo la villetta era occupata dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (ex coniuge dell'esecutato), dalla mamma della sig.ra [REDACTED] nonché dai figli e dai nipoti.

Inoltre, per come rilevato al paragrafo 4.3 a cui si rimanda, l'ispezione ipotecaria effettuata, così come la certificazione del notaio Niccolò Tiecco, non ha rilevato l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

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

Dalle analisi e dai calcoli effettuati al capitolo 5 a cui si rimanda, a seguito di indagini effettuate in sito confrontate con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato del bene pignorato è pari a € 169.000,00.

Considerati gli abusi esistenti sull'immobile e i relativi oneri per porvi rimedio, il valore medio di mercato del bene pignorato viene ridotto per un importo pari a € 164.000,00.

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

Per come indicato al paragrafo 4.2 a cui si rimanda, non è possibile la formazione di lotti separati.



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

Sulla base di quanto già indicato nella risposta al quesito 2, il debitore esecutato risulta l'unico intestatario dell'immobile pignorato.

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

Per come indicato al paragrafo 4.3 a cui si rimanda per approfondimenti, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate e dalla certificazione del notaio Niccolò Tiecco, sono state individuate le formalità incidenti sull'immobile pignorato.

Nessuna formalità condominiale può essere rilevata in quanto trattasi di una villetta indipendente.

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



Sulla base delle informazioni in possesso, considerato che il terreno su cui sorge l'immobile di proprietà dell'esecutato è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, visto il certificato notarile e la visura catastale, è possibile rilevare che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

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

Dalle indagini espletate e riportate al paragrafo 4.5 a cui si rimanda, è stato accertato che l'immobile pignorato è stato edificato a seguito di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Settingiano.

A seguito del sopralluogo espletato in sito è stata accertata l'esistenza di abusi di modesta entità unitamente alla realizzazione di nuova volumetria per la realizzazione del vano cucina.

Come rilevato al paragrafo 4.5, i piccoli abusi sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e catastale oltre il pagamento della sanzione amministrativa.



Viceversa, per l'ampliamento volumetrico non è possibile ottenere il rilascio del permesso in sanatoria, per come previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Altresì, non è applicabile l'art. 40 della Legge n. 47/1985 in quanto non è possibile ipotizzare che le opere abusive siano state ultimate entro la data dell'01/10/1983, considerato che l'ultima domanda per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione del fabbricato è datata 1989.

*Quesito 10: la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).*

Per come già indicato al capitolo 4.6 a cui si rimanda, il calcolo energetico sulla villetta è stato effettuato ipotizzando un generatore fittizio a combustibile gassoso (gas naturale), nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.

Dal calcolo effettuato secondo questa modalità, è possibile rilevare che la prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio è bassa e che la classe di prestazione energetica globale non rinnovabile è la F.

^^^^^^^^^^^^^^

La presente consulenza unitamente a numero 9 allegati viene trasmessa telematicamente alla Cancelleria di competenza e per conoscenza al Custode Giudiziario avv. Domenico De Marco e al creditore precedente.

Catanzaro li, 10/03/2022

Esperto Estimatore  
Ing. Maurizio Mauro

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Maurizio Mauro

