

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 8/2023 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.
DEBITORE: [REDACTED]
CREDITORE: Banca Nazionale del Lavoro Spa.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 29 Giugno 2023, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il n° 2692 fin dal 13/02/1997, 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 15/09/2023, la prima parte della Relazione. 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, rispondendo ai punti 1 - 2 e 3 di quanto chiestomi. A conclusione dell'incarico, in ottemperanza alle specifiche impartitemi nella nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica definitiva che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 15/09/2023);
2. Titolo di proprietà - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 15/09/2023);
3. Stato di possesso del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 15/09/2023);
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. 8/2023 tratta di un immobile sito in Via Ferdinanda n. 41, nel quartiere denominato "Siano", ad Est del Comune di Catanzaro, in Provincia di Catanzaro. L'immobile rilevato in fase di sopralluogo, distante circa tre Km dal centro cittadino, rappresentato nello schema di cui al successivo punto "9" della presente relazione, è posto al piano terra, si sviluppa su un unico livello ed è parte di un fabbricato che consta di due livelli fuori terra, costruito in aderenza ad altro fabbricato. L'immobile, a geometria semplice con pianta pressoché rettangolare, è costituito da struttura portante in muratura, mentre la copertura è del tipo a falde, la cui finitura è realizzata da pannelli coibentati in lamiera colorata. Trattasi di un appartamento per civile abitazione di dimensioni ridotte, costituito da un ambiente che funge da ingresso e cucina-soggiorno, dal quale si accede alle due camere da letto, al bagno e ad un ripostiglio, parzialmente ricavato nel sottoscala. Detto appartamento, la cui descrizione dettagliata, è evincibile consultando la Relazione depositata il 15/09/2023, è dotato di un'area esterna parzialmente adibita a verde ed è prospiciente la Via pubblica. È collocato in area



facilmente raggiungibile ma non rispetta i parametri funzionali dettati dalle norme igienico-sanitarie (nello specifico: dimensione dei vani – rapporto di aero/illuminazione di alcuni ambienti – accesso diretto al bagno dall'ambiente giorno ecc.).

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 32 del Comune di Catanzaro, P.lla n. 580, subalterno n. 6 Categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani ed ha una rendita catastale di € 159,07.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/07/2023

Dati identificativi: Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 32 Particella 580 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CATANZARO (C352) (CZ)

Foglio 32 Particella 580

Classamento:

Rendita: Euro 159,07

Zona censuaria 4,

Categoria A/3⁹, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 32 Particella 580 Subalterno 6

Indirizzo: VIA FERDINANDEA n. 41 Piano T

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 71 m²



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Intestati catastali

- > 1. [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
- > 2. [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Attraverso la lettura della Visura Catastale, (in stralcio nell'immagine sopra riportata ed allegata integralmente come Allegato I) si evince che l'immobile è stato oggetto di Fusione con cambio di destinazione d'uso nel corso dell'anno 2010, che ha originato l'attuale Subalterno 6, mentre in origine era indicato quale Subalterno 3.

La titolarità del bene è in testa ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, in virtù di Atto di compravendita, Repertorio n. 118931, Trascritto in atti al n. 7739.1/2000 dal 27/04/2000 che, essendo precedente alla fusione appena citata, riporta il Subalterno originario (n. 3) e non quello attuale (n. 6).

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che esso coincida con l'abitazione principale dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi e debitori esecutati della procedura in questione.

Gli stessi, che hanno presenziato alle operazioni peritali, hanno dichiarato di essere in possesso del bene pignorato, di utilizzarlo come dimora, essendo la loro abituale ed unica residenza e che nell'abitazione risiede anche il loro unico figlio.

Da quanto accertato, detta affermazione corrisponde alla realtà anche perché tutte le utenze sono attive e si evince che gli spazi, per quanto ridotti, siano adibiti ad un utilizzo giornaliero.

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 individuato 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, risultando quindi, a parere dello scrivente, la scelta migliore da adottare. Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni che saranno dettagliatamente motivate in seguito.

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.

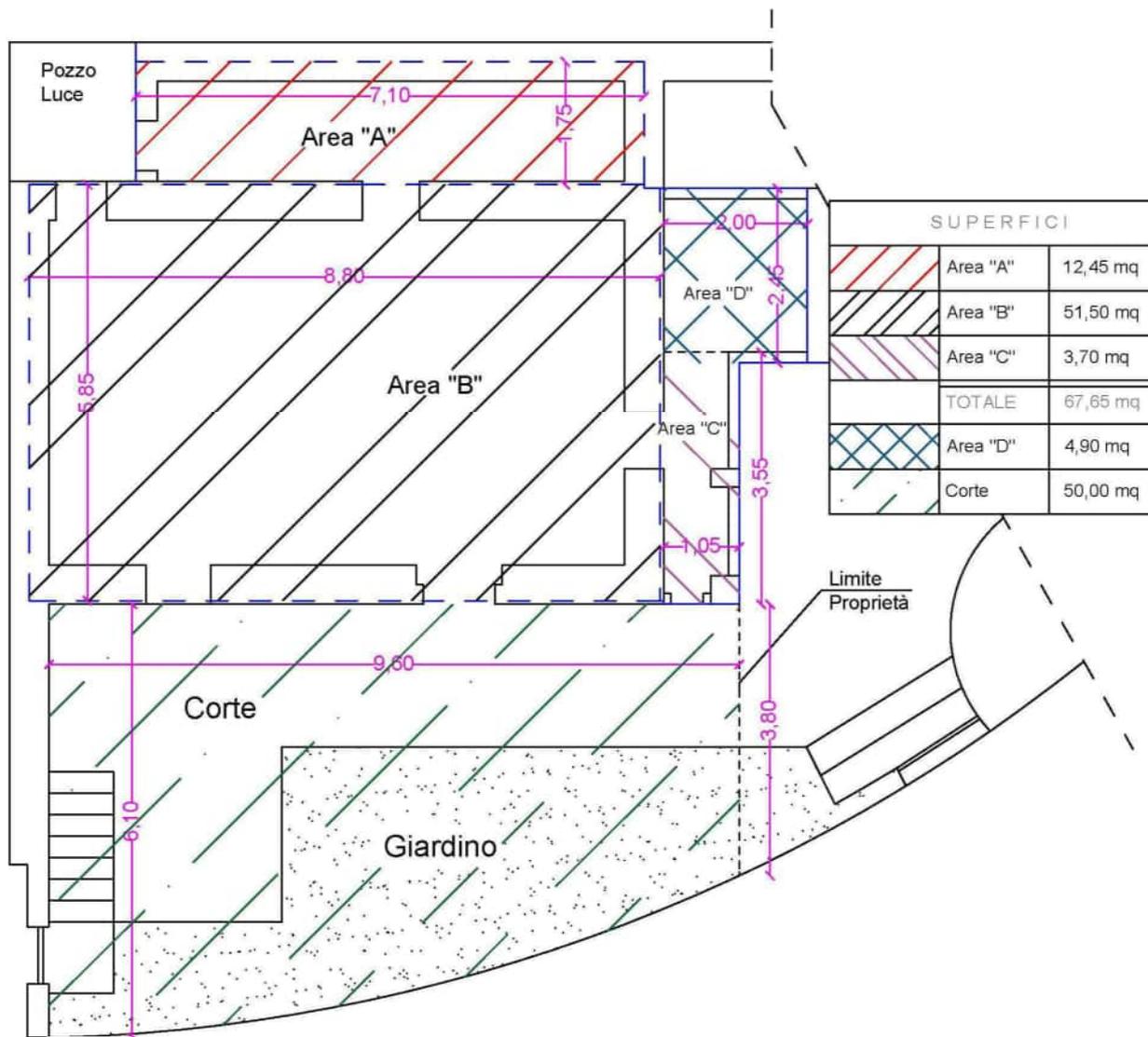
4.1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

Prima di iniziare il procedimento di stima è necessario definire la superficie del bene oggetto di perizia. Il criterio utilizzato è quello indicato dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione della superficie catastale, ed è riassunto nella seguente tabella:

Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali					
A/1 Abitazioni di tipo economico		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale		
Ambienti	Descrizione degli ambienti		Coefficiente Multiplicatore		Superficie equivalente
		(a)	(b)		(c)=(a)x(b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non	67,65	1,00		67,65
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	0,00	0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0,00	0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso	0,00	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A.	0,00	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	50,00	0,10	coefficiente da applicare fino alla sup. definita nella lettera "A1"	5,00
			0,02	coefficiente da applicare per sup. eccedente definita lettera "A1"	
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	72,65
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	101,48
Categoria A/3					
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					MQ
					73,00

La superficie di mq 67,65 indicata al punto A1 della tabella riportata alla pagina precedente, è stata ricavata secondo il seguente schema grafico:





Dalla lettura dello stesso è evincibile che le Aree indicate come "A-B e C" sono considerate al 100% della loro superficie (*superficie calpestabile + superficie dei tramezzi interni + superficie delle murature portanti di esclusiva proprietà + 50% delle murature portanti condivise con altri immobili*), mentre l'Area "D" non è presa in considerazione (*avendo un'altezza media inferiore ai cm 150*) ed infine, l'Area della corte è considerata secondo quanto dettato dai parametri di cui alla lettera "F".

4.2 - 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 OMI di appartenenza "D3", Fascia corrispondente "Periferica", zona "Siano";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia "abitazioni di tipo economiche" e "abitazioni di tipo civile";



- le quotazioni utilizzate per immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 910,00 €/mq e un Max di 1.100,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico, mentre per le abitazioni di tipo civile è compreso tra un Min di 980,00 €/mq e un Max di 1.200,00 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, II semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/SIANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore		Superficie (L/N)	Valori		Superfici e (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1200	L	3,4	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1100	L	3	4,3	N
Box	NORMALE	415	610	L	2,2	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	330	465	L	1,6	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	330	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,4	6,4	N

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/SIANO

Codice zona: D3

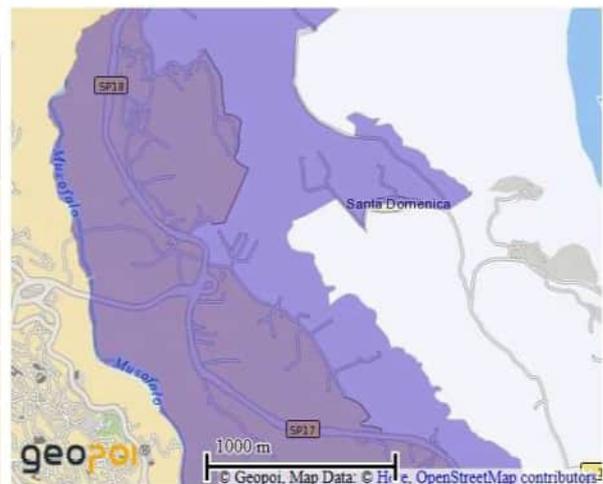
Microzona: 5

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	980	1200	L	3,4	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1100	L	3	4,3	N
Box	Normale	415	610	L	2,2	3,1	N
Posti auto coperti	Normale	330	465	L	1,6	2,2	L
Posti auto scoperti	Normale	230	330	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	4,4	6,4	N

Spazio disponibile per annotazioni



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili (che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono identificati come comparables – rispettivamente C1-C2-C3) da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione (definito subject - S).

Di seguito quindi riporto uno stralcio riassuntivo dei comparabili selezionati dopo accurata ricerca, da cui ho attinto i dati per i calcoli che successivamente espongo.

COMPARABLES 1	<p>Quadrilocale in Vendita in Via regina madre a Catanzaro Siano</p> <p>€ 110,000 tua da € 408/mese</p> <p>110mq 4 locali 1 bagno 1° piano 1 🚗</p> <p>Italiano English Deutsch</p> <p>Siano, via Regina Madre, in piccolo stabile di edilizia privata, disponiamo di n. 2 appartamenti attigui con ingresso indipendente, posti al primo piano, di metratura totale di circa 110 Mq. Termoutonomi, sono dotati di balconi e terrazzo e completa la proprietà comodo garage di circa 49 Mq.</p>
COMPARABLES 2	<p>Trilocale in Vendita in Via dei Gelsomini a Catanzaro Siano</p> <p>€ 90,000 tua da € 334/mese</p> <p>76mq 3 locali 1 bagno 2° piano</p> <p>Italiano English</p> <p>Adiacente Oleificio <input type="text"/>, appartamento di 76 mq, recentemente ristrutturato, posto al secondo piano, Composto da soggiorno-cucina, due vani letto, bagno, ripostiglio e balcone con vista panoramica. Posto auto recintato e locale deposito di 20 mq al piano terra completo di bagno. CE: F.</p>
COMPARABLES 3	<p>Siano - Cava - Santa Domenica, Catanzaro</p> <p>135.000 €</p> <p>206 m2 6 locali Piano rialzato senza ascensore</p> <p>Catanzaro, <u>Siano in Via Regina Madre</u> a pochi minuti dal centro città l'agenzia immobiliare ...omissis...propone in vendita appartamento di 152 mq composta da salone, cucina tinello, due camere da letto, bagno, possibilità del 2° bagno, balconi, tavernetta, termo-autonoma, mansarda composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, posto auto in corte recintata</p>

I tre immobili selezionati, sono tutti ubicati nello stesso quartiere del bene oggetto della valutazione, alcuni distano poche centinaia di metri dallo stesso, pur essendo in zona più centrale. Detti immobili sono tutti classificabili come abitazioni di tipo civile.

Di questi, ho attentamente studiato le caratteristiche e visionato le foto allegate, ritenendo quindi che possano essere considerati attendibili i valori esposti, dunque, utili al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

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	S
Locali	4	3	6	3
Superficie commerciale (mq)	110,00	76,00	206,00	73,00
Bagni	1	1	3	1
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	abitabile	abitabile	abitabile
Piano	1	2	1	terra
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	si
Terrazzo	no	no	no	no
Balconi	si	si	si	no
Stato al rogito	occupato	libero	libero	libero
Prezzo (€)	€ 110.000,00	€ 90.000,00	€ 135.000,00	?

4.3 - 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'ultimo 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 (€)	€ 110.000,00	€ 90.000,00	€ 135.000,00
Superficie commerciale (mq)	110,00	76,00	206,00
Val unitario di applicazione -Prezzo Noto	€ 1.000,00	€ 1.184,21	€ 655,34

4.4 - 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.



A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	1,15		1,10	1,00
Suburbana (E)	0,85		0,95		
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,15	0,95	1,10	1,00
B- Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				1,00
2	0,70	0,70			
3	0,60		0,60	0,60	
4	0,50				
VALORE APPLICATO		0,70	0,60	0,60	1,00
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85		0,85	0,85	
Realizzato da 25 anni	0,80	0,80			
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70				0,70
VALORE APPLICATO		0,80	0,85	0,85	0,70
SUBTOTALI PRODOTTI (B)		0,56	0,51	0,51	0,70
C- Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
abitabile(condiz. Normali)	1,00			1,00	
da ristrutturare	0,60	0,95	0,95		0,70
VALORE APPLICATO		0,95	0,95	1,00	0,70
Livello piano					
Terra	0,85				0,85
Rialzato	0,90			0,90	
Primo	1,00	1,00			
Secondo e successivi	1,05		1,05		
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
VALORE APPLICATO		1,00	1,05	0,90	0,85
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)			0,90		
Assente(p.t. e 1°)	1,00	1,00		1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,00	0,90	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,70	0,80	0,70	0,80
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	2,00	2,00
VALORE APPLICATO		1,54	1,85	1,62	1,51
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
VALORE APPLICATO		1,05	1,05	1,05	1,05
SUBTOTALI PRODOTTI (C)		1,54	1,74	1,53	0,94



D- Caratteristiche intrinseche legali		Comparables		
Stato al rogito		C1	C2	C3
Libero	1,30		1,30	1,30
Locato	1,20	1,20		
VALORE APPLICATO		1,20	1,30	1,30
Taglio superficie commerciale				
Inferiore a 45 mq	1,20			
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10		1,11	
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00		0,85
VALORE APPLICATO		1,00	1,11	0,85
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		1,20	1,44	1,11
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		1,03	1,28	0,86

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,15	1,03
Comparable C2	0,95	1,28
Comparable C3	1,10	0,86
Subject	1,00	0,98

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 C1	1	0,15	0,05	1.000,00 €
Comparable C2	1	-0,05	0,30	1.184,21 €
Comparable C3	1	0,10	-0,12	655,34 €

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

DETERMIN. MV: 0,047

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
-0,5194	0,4935	1,025844	737,35
9,00877	-3,6637	-5,34503	1167,32
3,21096	1,0703	-4,28128	1672,75

L'incognita $V_1 = 737,35$ €/mq 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):

DETERMINAZIONE	Valore Unitario	Superficie	Prezzo
VALORE DI MERCATO = (VU*S)=	€ 737,35	73,00	€ 53.826,35

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nella superficie totale di mq 73,00, inoltre, le caratteristiche dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri, attribuiscono il valore totale all'immobile in funzione delle dotazioni dello stesso.

Ottenuto il dato dal calcolo analitico, per come sopra esposto, ritengo sia doveroso effettuare ulteriori considerazioni sul bene oggetto di stima al fine di raggiungere quello che è il più probabile valore anche in funzione di elementi non tabellari o di confronto. Difatti, per come indicato a conclusione del punto "1" ed evincibile attraverso l'esame della planimetria allegata, l'immobile presenta delle discrepanze igienico-sanitarie di difficile eliminazione, per effetto della sua ridotta dimensione.

Risulta evidente che è possibile, attraverso l'esecuzione di lavori edili, l'adeguamento di alcuni vani finestra che porteranno la superficie di aero-illuminazione ad 1/8 (vetrata/pavimento) che la norma prescrive. Così come è possibile creare un disimpegno che "isoli" il bagno dal resto del soggiorno-cucina. Risulta invece di difficile attuazione l'adeguamento dimensionale delle due camere da letto, in quanto per portarle al minimo consentito (14,00 mq per la camera matrimoniale e 9,00 mq per la camera singola – si veda pag. 5 e 6 della Relazione iniziale) bisognerebbe ridurre notevolmente la dimensione del locale "giorno" e, in ogni caso, si avrebbe una forma poco congeniale in quanto detti ambienti risulterebbero – specie la camera singola – lunga e stretta.

Per effetto di quanto appena esplicitato, è ragionevole effettuare un deprezzamento rispetto al dato ottenuto dal confronto con beni comparabili; quindi, considerando le caratteristiche qualitative e quantitative del bene, a parere dello scrivente, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari**, arrotondato ed in cifra tonda, **ad € 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00)**.

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene oggetto di stima, dettagliatamente descritto nella Relazione iniziale depositata in data 15/09/2023 attraverso il fascicolo telematico, è posto al piano terreno di un edificio su due livelli attiguo ad altro fabbricato. Internamente è composto da ambienti le cui dimensioni risultano abbastanza ridotte tali da non consentire nessun frazionamento, lasciando inalterata la destinazione d'uso ad abitazione. Quindi non è possibile, né conveniente, individuare più di un lotto.

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

L'immobile è in comproprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, ai quali pervenne per mezzo di Atto di compravendita, Repertorio n.



118931, Trascritto in atti al n. 7739.1/2000 dal 27/04/2000 (*Allegato II*). Dallo studio della documentazione allegata al fascicolo telematico, si evince che entrambi risultano quali debitori esecutati, per cui stante la situazione di comproprietà, non vi è necessità di proporre alcuna 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 anche perché non è costituito alcun condominio ed il numero di unità immobiliari presenti non è tale da esserci l'obbligo della costituzione.

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 18/07/2023.

Quest'ultimo attesta che l'immobile oggetto di perizia, non rientra nella perimetrazione soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/1927 (Usi Civici) e non espone alcun altro vincolo.

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

- **B1** Zona residenziale satura - organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti.

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

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico, in quanto edificato in area non compresa nella perimetrazione di cui alla Legge 16 giugno 1927 n. 1776, per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

La proprietaria del bene è dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che, essendo in regime di comunione legale dei beni hanno la titolarità ciascuno in ragione di 1/2.

Detti coniugi, hanno acquisito il diritto di proprietà attraverso l'Atto di compravendita, Repertorio n. 118931, Trascritto in atti al n. 7739.1/2000 dal 27/04/2000, rogato dal Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro.

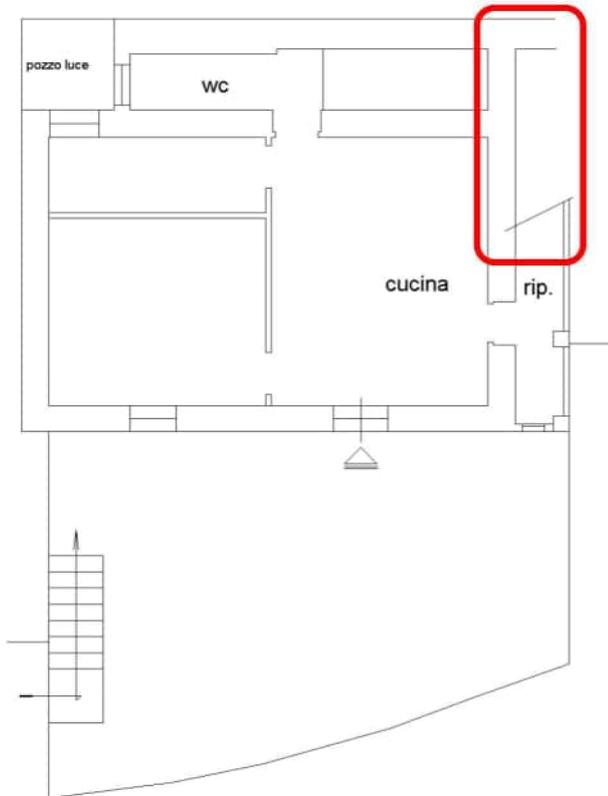
9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sul bene oggetto di procedura, non si osservano difformità tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo esperito in data 11/08/2023, e la planimetria catastale in atti dal 05/07/2010 (*Allegato IV*). È dunque opportuno precisare che l'affermazione ("Durante il sopralluogo ho riscontrato immediatamente alcune sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed alcuni elaborati reperiti sul posto") riportata nella premessa della relazione trasmessa in data 15/09/2023 è da considerarsi un refuso. Difatti, il confronto dei due elaborati – quello catastale e quello redatto dal sottoscritto a seguito di puntuale rilievo - non evidenzia alcuna differenza se non la mancata indicazione, nell'elaborato catastale, dell'ingombro effettivo del sotto scala. Detta situazione non può definirsi come una omissione e/o una difformità in quanto, catastalmente, gli ambienti di altezza inferiore ai 150 cm non devono necessariamente essere riportati. Inoltre, nell'elaborato catastale, è evincibile che il ripostiglio prosegue, perché graficamente non è delimitato da un muro bensì da una linea singola.

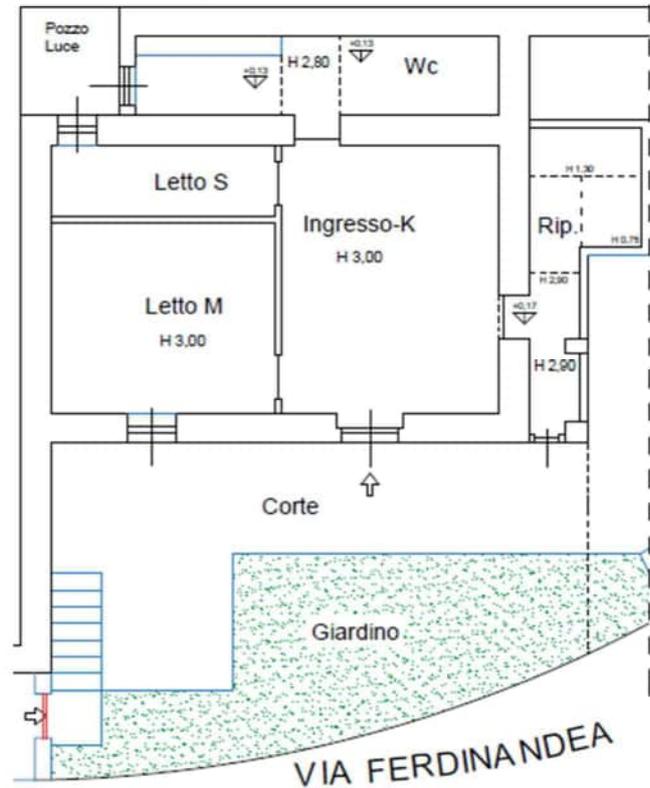
Di seguito, riporto le immagini affiancate, al fine di una comprensione immediata di quanto appena detto, dove la zona interessata è evidenziata con un circoletto di colore rosso:



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILEVATA



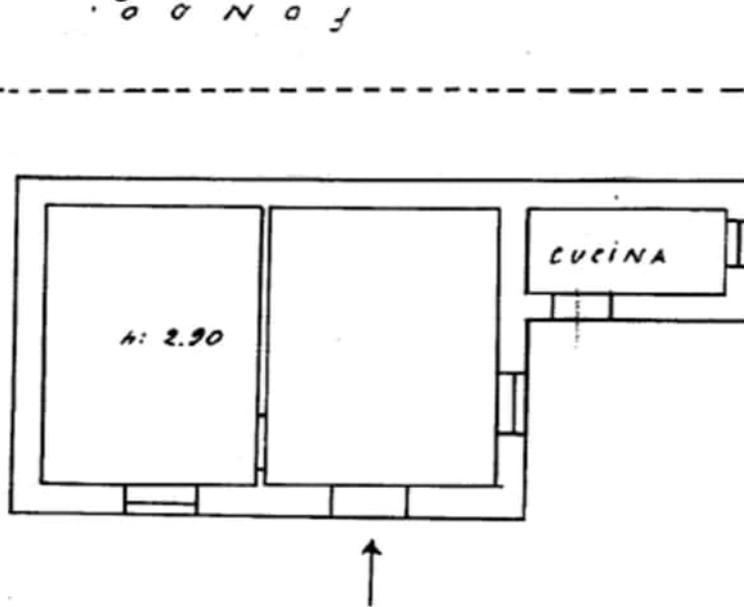
Quanto esplicitato fin qui però non è sufficiente a definire l'immobile "regolare", perché è indispensabile confrontare la planimetria catastale, identica a quella rilevata, con quella depositata presso gli uffici dell'amministrazione comunale di Catanzaro. Per cui, ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli Atti (in data 03/10/2023), al fine di visionare ed estrarre copia di quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistica. In data 09/10/2023, mi sono recato all'archivio di detto settore ed ho constatato l'assenza di qualsivoglia pratica edilizia a nome dei sig.ri [redacted] e [redacted], i quali, in fase di sopralluogo avevano dichiarato che "l'immobile è regolare ma di non essere in possesso di documentazione attestante la regolarità se non l'atto notarile".

Dato atto che l'immobile in questione risulta accatastrato già dal 1940, data in cui non era necessaria alcuna autorizzazione per edificare dei fabbricati, la lettura della Visura catastale, fa evincere che l'immobile è stato oggetto prima (anno 1996) di "variazioni interne con frazionamento" e poi (anno 2010) di una "Fusione con cambio di destinazione d'uso". Sulla scorta di quanto sopra è presumibile che dette variazioni siano state registrate solo al Catasto e mai denunciate al Comune di Catanzaro. Riscontrata l'assenza di titoli abilitativi, ho approfondito le ricerche catastali per comprendere, oltre alla cronologia delle variazioni, anche la consistenza.

La Visura Catastale storica ci dice che l'immobile in oggetto è attualmente identificato al Foglio 32 P.la 580 Sub 6. Detta identificazione è scaturita dalla soppressione della Particella 49 Sub 7, sempre del Foglio 32, avvenuta per bonifica catastale legata all'allineamento delle Mappe, quindi nulla di rilevante. Nella Visura si legge pure che l'attuale immobile deriva dalla soppressione degli immobili Foglio 32 P.la 49 Subalterni 3-6 e 1103. Ho dunque provveduto ad estrarre copia delle Visure storiche di detti immobili (Allegati V-VI-VII-VIII), rilevando che gli stessi sono stati generati a loro volta dalla soppressione di altri Subalterni. In ultimo ho estratto le relative planimetrie presenti in atti di tutti i Subalterni soppressi (Allegati IX-X-XI) ed i relativi elaborati planimetrici (Allegati XII-XIII) per conoscere la storia dell'immobile. Di seguito esplicito, con l'accoppiamento degli elaborati grafici, quanto espresso, perché utile a comprendere.



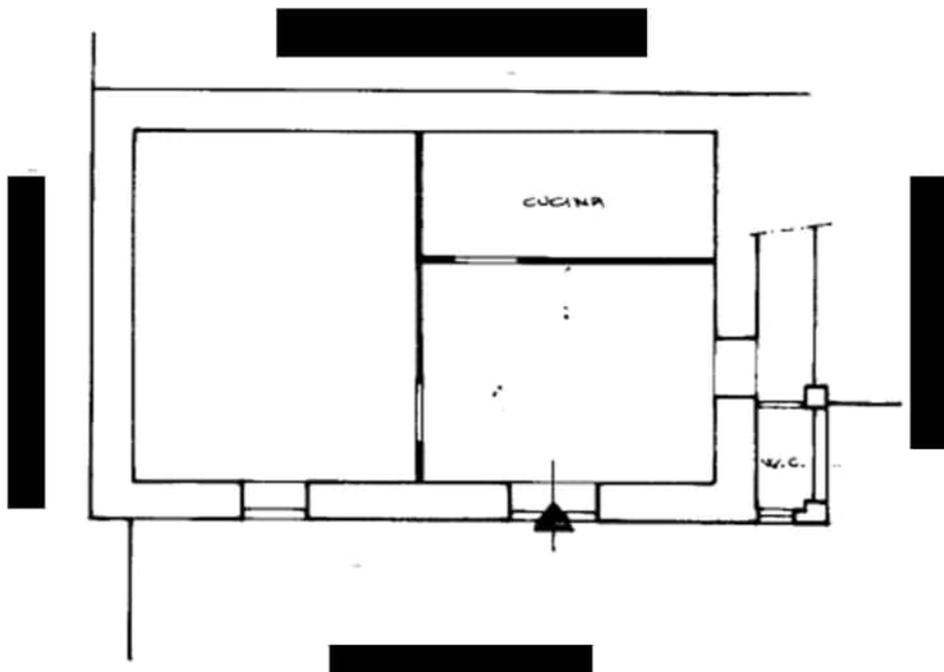
Come detto l'immobile risultava già accatastato alla data dell'1/03/1940 e la planimetria presente in atti è quella riportata di seguito:



Successivamente, con data di presentazione del 10/02/1996, venivano registrate in catasto le variazioni interne ed un frazionamento, con il deposito della seguente planimetria:

PIANTA PIANO TERRA

h = 2.90 m.



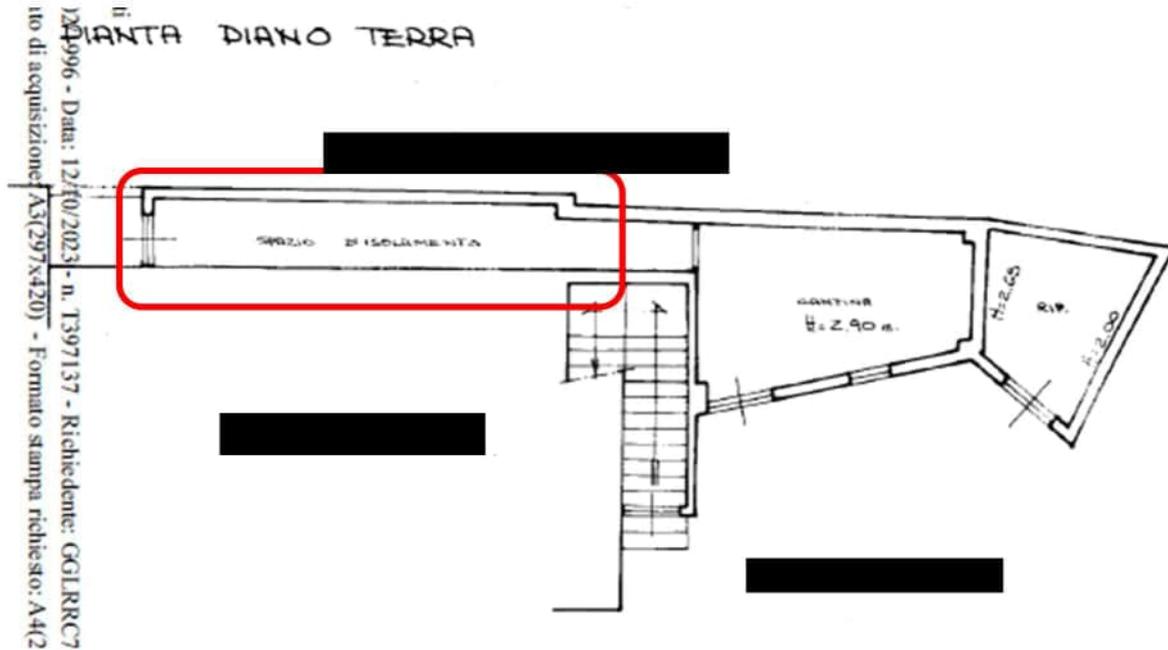
Sovrapponendo le planimetrie sopra riportate a quella attuale, si potrà notare che:

- La variazione apportata nel 1996 riguardava, la realizzazione di una parete divisoria interna e l'edificazione di un corpo avanzato con accesso diretto dall'interno dell'immobile, dove, da una parte era stato ricavato un piccolo bagno, mentre dell'altra c'era probabilmente un ripostiglio, trattandosi di un locale sottoscala;



- La variazione del 2010, quella che ha generato l'ultima modifica e portato l'immobile nella situazione attuale, riguarda alcune variazioni interne e l'accorpamento di un'altra parte del fabbricato, posto sul retro dell'immobile di nostro interesse, dove oggi è ricavato il bagno.

Dalle indagini effettuate ho accertato che quest'ultimo corpo aggiunto, che oggi ospita il bagno dell'immobile di nostro interesse, proviene dalla fusione con una porzione dell'immobile che precedentemente era censito al Foglio 32 P.IIa 49 Sub 4. Detto immobile è ancora intestato alla sig.ra [redacted] che era all'epoca, proprietaria dell'intero stabile. Di seguito riporto la planimetria estratta del Sub 4, la cui zona di interesse è evidenziata con circoletto rosso:



Per completezza, ho provveduto a richiedere al Notaio, Dott.ssa Paola Gualtieri, l'atto di compravendita del 29/03/2000 Repertorio 118931, citato nella Visura catastale, con il quale i coniugi [redacted] [redacted] acquistarono l'immobile dalla sig.ra [redacted]. Nello stesso, a cavallo tra le pagine 3 e 4, che riporto in stralcio, è scritto che l'immobile acquistato dai sigg. [redacted] [redacted] è stato realizzato anteriormente alla data dell'1/09/1967:

dichiara che la porzione immobiliare oggetto della presente

compravendita e' stata realizzata nella costruzione in data

anteriore al 1 settembre 1967 e che in merito non sono stati

mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionato-

ri.

237

Dott.ssa Paola Gualtieri
Notaio

Quindi, visto che nell'atto notarile si dichiara l'edificazione dell'immobile in data antecedente alla prima legge urbanistica, e constatato che presso l'archivio urbanistico del Comune di Catanzaro non è stata reperita alcuna pratica che avviava l'iter autorizzativo delle variazioni effettuate rispetto allo stato originario dell'immobile (*distribuzione interna e fusione*), si può concludere che le stesse, sono state registrate esclusivamente al Catasto, quindi valide ai fini fiscali, ma non autorizzate urbanisticamente.

Per essere ancor più certo che detta affermazione sia veritiera, in data 16/10/2023, mi sono recato nuovamente all'archivio del settore urbanistica del Comune di Catanzaro per ricercare una eventuale pratica presentata a nome della sig.ra [REDACTED], proprietaria dell'immobile prima dell'atto di compravendita che ha trasferito la proprietà ai coniugi [REDACTED]. Constatata la presenza di una pratica edilizia a nome di quest'ultima, in data 18/10/2023 ne ho estratto copia per verificare se fosse quella che ha generato le mutazioni riscontrate.

L'unica pratica rinvenuta a nome di [REDACTED] è un Condono Edilizio presentato ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994, la cui Concessione Edilizia in Sanatoria risulta rilasciata con Pratica n. 2716 del 09/12/2002, ma riguarda un immobile sito in un'altra località.

Quindi, in definitiva, sulla scorta delle risposte ricevute dagli enti e della documentazione rinvenuta in atti, posso affermare che per l'immobile oggetto della procedura *de quo*, non risultano presentate pratiche abilitative al Comune di Catanzaro ma solo in Catasto.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Come descritto al paragrafo precedente, l'immobile, allo stato attuale è regolare dal punto di vista catastale ma presenta delle difformità urbanistiche, che sono comunque tutte sanabili.

La procedura che si consiglia di intraprendere è quella della S.C.I.A. in sanatoria (*pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato*), con la quale sanare le *difformità distributive interne ed effettuare la fusione con la quale accorpare i corpi aggiunti nel corso degli anni (1996 e 2000)*.

I costi per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione ecc, sono stimati in circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*) e divengono attuabili dopo trenta giorni dalla presentazione da effettuarsi attraverso il portale SUF.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione, come definito al punto della presente relazione, meglio esplicito nella Relazione depositata il 15/09/2023 - alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard (*idrico/sanitario - riscaldamento - gas - elettrico - climatizzazione estiva solo nella camera da letto matrimoniale*). Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano funzionanti e rispondenti ai dettami minimi di legge se pur privi di manutenzione e dei necessari libretti. Da quanto accertato, tutte 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 "G", 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 16/10/2023 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7902323000135137 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 450981 del 14/10/2023. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 14/10/2033.



12. CONCLUSIONI:

- Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è situato alla Via Ferdinanda n. 41 nella frazione Siano del Comune di Catanzaro. Lo stesso è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 32 del Comune di Catanzaro, P.lla n. 580, subalterno n. 6, Categoria A/3, classe 2 ed ha una rendita di € 159,07.
- Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED] ([REDACTED]) e per l'altra metà della sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]). Gli stessi sono coniugati in regime di comunione legale dei beni. L'atto di compravendita che ha trasferito la proprietà a detti coniugi, dalla sig.ra [REDACTED], è stato rogato dal Notaio Paola Gualtieri in data 29/03/2000, registrato al Repertorio 118931, Raccolta 28199 e trascritto in data 21/04/2000.
- Stato di possesso del bene;** il bene è in possesso dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], debitori esecutati, che vi risiedono congiuntamente al loro unico figlio, attualmente minore.
- 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, e di successive proprie considerazioni, il bene è stato valutato in € 50.000,00 (*Euro cinquantamila/00*) in cifra tonda.
- Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 8/2023 è un appartamento per civile abitazione di dimensioni ridotte. Per cui non è supportabile alcuna suddivisione in lotti perché farlo inficerebbe l'attuale destinazione d'uso riducendo notevolmente il valore.
- Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** Il bene è in comproprietà dei coniugi [REDACTED] che sono entrambe debitori nella procedura in questione. Per cui, non esistendo comproprietà di altri soggetti non esecutati, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni.
- Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri condominiali gravanti sul bene oggetto della perizia che insiste su un immobile i cui proprietari non sono costituiti in condominio. Non esistono nemmeno altri vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 18/07/2023.
- Diritto sul bene del debitore;** La proprietaria del bene è dei coniugi [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]) - CF: [REDACTED] che, essendo in regime di comunione dei beni hanno la titolarità ciascuno in ragione di 1/2. Detti coniugi, hanno acquisito il diritto di proprietà attraverso l'Atto di compravendita, Repertorio n. 118931, Trascritto in atti al n. 7739.1/2000 dal 27/04/2000, rogato dal Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro, contro la sig.ra [REDACTED].
- Regolarità edilizia e urbanistica;** Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione catastale si può affermare che allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità urbanistiche. Non è stato reperito alcun progetto assentito depositato al



Comune di Catanzaro ma solo diverse planimetrie catastali che ne hanno modificato, nel tempo, le disposizioni interne ed ampliato la superficie.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e l'ultima planimetria catastale depositata non emergono diversità, per le stesse però non sono state richieste autorizzazioni urbanistiche. Quindi, anche in virtù di quanto riportato nell'atto di compravendita, dove veniva dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, dal punto di vista urbanistico l'immobile è da considerarsi quello accatastato alla data dell'1/03/1940, difforme da quello rilevato nel sopralluogo dell'11/08/2023.

10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo è pari presuntivamente a € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria e della quota sanzionatoria.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'immobile è dotato degli impianti standard (impianto elettrico, idrico/sanitario, 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 "G".

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

Catanzaro, 20 Ottobre 2023



IL TECNICO

GEOM. ERRICO GAGLIANESE)