

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

**OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n° 4/2022 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

**DEBITORE:** [REDACTED]

**CREDITORE:** Banca Nazionale del Lavoro Spa.

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA e SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 19 Settembre 2022, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, ho estratto ed esaminato gli atti depositati nel fascicolo telematico al fine di periziare l'immobile di che trattasi.

Successivamente, dopo aver preso visione di quanto richiestomi, sentito il Custode Giudiziale e preso accordi con il marito dell'intestataria, - sig. [REDACTED] - ho esperito, in data 18/10/2022 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento.

Prima di effettuare l'accesso all'immobile, ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale meccanizzata. Dall'interrogazione telematica, ho subito notato che la sig.ra [REDACTED], è proprietaria di due immobili nel Comune di Davoli, entrambe riportati al Foglio di Mappa n. 11 e rispettivamente identificati con la "P.lla 844 Sub 1000" e la "P.lla 845 Sub 1". Per quanto accertato dalla lettura della Mappa, i due immobili sono attigui e di questi, solo uno è oggetto di pignoramento (P.lla 844 Sub 1000). La planimetria di detto immobile risulta mancante, mentre per l'unità immobiliare P.lla 845 Sub 1, ho potuto estrarre anche l'elaborato grafico.

Il giorno fissato per il sopralluogo, mi sono recato presso l'immobile di che trattasi per effettuare le dovute misurazioni e predisporre una soddisfacente documentazione fotografica. Durante il sopralluogo ho riscontrato immediatamente alcune sostanziali difformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed alcuni elaborati reperiti sul posto.

Stante la difficoltà, nel decifrare la corrispondenza della documentazione relativa all'immobile e lo stato di fatto dello stesso, si è reso necessario acquisire ulteriori documenti presenti negli archivi del Comune di Davoli, in quelli del Catasto, nell'archivio notarile distrettuale di Catanzaro e presso l'ufficio del notaio Andreacchio di Soverato.

Vista quindi la complessità della documentazione e le lungaggini indispensabili per reperirla, ho chiesto una proroga, che, con decisione del 31 Dicembre 2022, mi è stata concessa.

Per comprendere a pieno le difficoltà ed il quadro generale è indispensabile a parere dello scrivente, descrivere sommariamente la cronologia delle operazioni peritali, che di seguito esplicito:

- Estrazione delle planimetrie catastali prelevabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate, detta operazione ha portato alla luce la mancanza della planimetria dell'immobile pignorato;
- Sopralluogo sul posto, durante il quale ho reperito parte degli elaborati di una pratica edilizia presentata nel 2006 ed ho verificato che l'immobile "P.lla 845 Sub 1", se pur non menzionato nell'atto di pignoramento, è materialmente unito a quello pignorato "P.lla 844 Sub 1000", non essendoci alcuna separazione fisica tra i due immobili;
- Accesso agli atti al Comune di Davoli, dove ho riscontrato che negli archivi, relativamente all'immobile di interesse ed a nome della sig.ra [REDACTED], è presente esclusivamente la DIA, di cui





ne avevo reperito parte degli elaborati in copia durante il sopralluogo, e nessuna altra pratica edilizia, nemmeno a nome dei prevenienti intestatari. Detta DIA presenta alcune criticità sostanziali in quanto l'istanza di sanatoria riguarda il solo immobile identificato con P.lla 845 Sub 1, ma gli elaborati grafici riproducono erroneamente anche parte di quello identificato con la P.lla 844 Sub 1000 (oggetto di pignoramento);

- Accesso agli archivi dell'Agenzia delle Entrate per verificare se all'interno delle buste originarie dell'immobile, ci fosse il cartaceo della planimetria dell'immobile pignorato, non ancora informatizzata. Detta ricerca ha portato esito negativo tanto per la P.lla 844 Sub 1000 che per quelle precedenti, riscontrabili dalla lettura della Visura storica dell'immobile stesso;
- Richiesta copia dell'Atto di donazione con il quale l'immobile P.lla 844 Sub 1000 pervenne alla sig.ra [REDACTED]; atto rogato dal Notaio Rosa Gallelli nel 1982, e reperibile c/o gli archivi distrettuali del notariato di Catanzaro perché il Notaio Gallelli non esercita più la professione. L'acquisizione del documento era strumento indispensabile a comprendere l'esatta conformazione dell'unità immobiliare, ma anche questa ricerca è stata vana perché, nonostante sia espressamente citata come allegata, agli atti, non esiste alcuna planimetria;
- Richiesta dell'atto notarile rogato dal Notaio Andreacchio nel 2001 con il quale la sig.ra [REDACTED] ha acquistato l'immobile P.lla 845 Sub 1, per entrare in possesso di planimetrie che definissero esattamente l'immobile acquistato dalla sig.ra [REDACTED], ma anche questo atto è privo di elaborati grafici;
- Contatti telefonici con i tecnici che hanno depositato la DIA e l'accatastamento della P.lla 845 Sub 1, per comprendere le motivazioni degli elaborati da loro predisposti che non corrispondono allo stato attuale e reale;
- Accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate per prelevare le buste delle Volture con le quali gli immobili in questione sono stati intestati all'attuale proprietaria. Dette Volture, materializzate a seguito degli atti notarili già citati, sono identificate nella Visura catastale storica. La Voltura dell'immobile P.lla 845 sub 1 non è stata reperita perché sono trascorsi 20 anni, a seguito dei quali, i documenti vengono normalmente dati al macero. Per mero caso fortuito invece, per l'immobile di nostro interesse, P.lla 844 Sub 1000, anche se trascorsi 40 anni, ho reperito la busta con la planimetria che mi ha consentito di mettere ordine e rispondere con certezza ai quesiti posti. Per l'estrazione di quest'ultima planimetria si è reso necessario richiederne l'informatizzazione che è avvenuta soltanto in data 14/01/2023.

In ultimo, con riferimento al contenuto della nomina, ed a quanto specificato dopo il punto 11), ho redatto, la presente relazione tecnica, per l'intero contenuto, rispondendo quindi a tutti i punti, per ottemperare al dovere che mi impegna al deposito della stessa nei tempi fissati prima della prossima udienza.

Per chiarezza, suddivido la relazione nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà del bene;
3. Stato di possesso del bene;
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. 4/2022 tratta di un immobile sito in Via Cesare Battisti n. 19 del Comune di Davoli, in Provincia di Catanzaro. Il bene è addentrato nell'entroterra a circa dieci chilometri dalla frazione di Davoli Marina. La posizione, conglobata nel centro storico, un po' ardua da raggiungere, è molto suggestiva e tipica del patrimonio storico, culturale e architettonico del Paese; ciò nonostante il borgo è quasi isolato per via dell'emigrazione dei cittadini che li vede raggiungere la frazione marina, per opportunità professionali che la stessa offre e per i collegamenti che la stessa frazione possiede con il resto del territorio.

L'immobile rilevato in fase di sopralluogo si presenta come unica unità abitativa. Catastalmente, però, il fabbricato si compone di due unità distinte e separate, la cui intestataria, avente diritto di proprietà 1/1, è la debitrice della presente procedura immobiliare, la sig.ra [REDACTED]. I dati catastali identificativi delle due unità differiscono per particella e subalterno, infatti sono riportate all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 11 del Comune di Davoli, **una con Particella n° 884 Subalterno 1000 e l'altra con Particella n° 885 Subalterno 1**. Quanto appena riportato è stato perfettamente evincibile dalle rispettive visure storiche per immobili.

A lato la planimetria dell'edificio, rappresentante lo stato di fatto, che identifica le due unità di cui si compone l'immobile.

Riportato lo stato di fatto, sottolineando nuovamente, che la divisione è solo registrata agli atti e che lo stato dei luoghi vede le due unità fisicamente unite, **ritengo di dover procedere con due stime:**

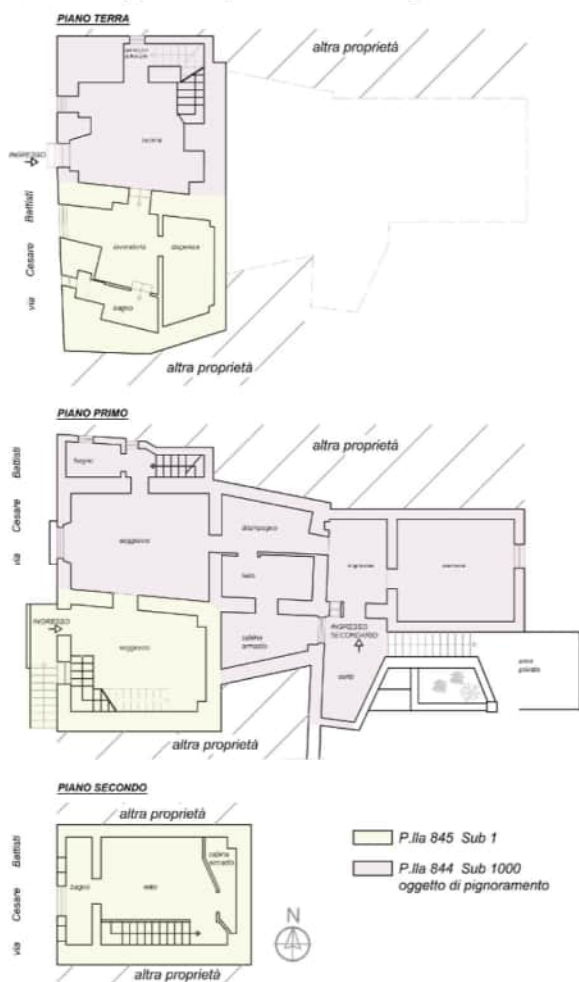
- con la prima stima, valuterò **l'immobile per l'intero**, inteso comprensivo di entrambe le unità abitative, accorpate in un'unica abitazione seppur catastalmente separate, attenendomi, così, alla situazione attuale dell'immobile;

- con la seconda, stimerò **la sola unità oggetto di pignoramento (p.lla 844 sub. 1000)**, con i probabili deprezzamenti in vista delle opere edili/impiantistiche e delle spese tecniche a supporto del frazionamento fisico che vedrà adeguare i luoghi allo stato catastale, permettendo così di poter procedere all'eventuale vendita della sola unità pignorata e tralasciando quella non oggetto di procedura (p.lla 845 sub 1).

Messo alla luce quanto mi è sembrato doveroso dover esporre, a seguire, proseguo nella risposta al primo quesito.

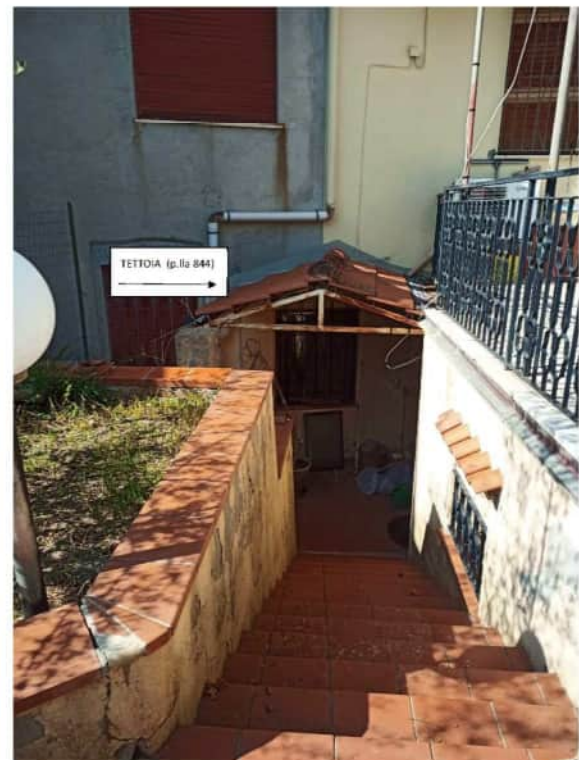
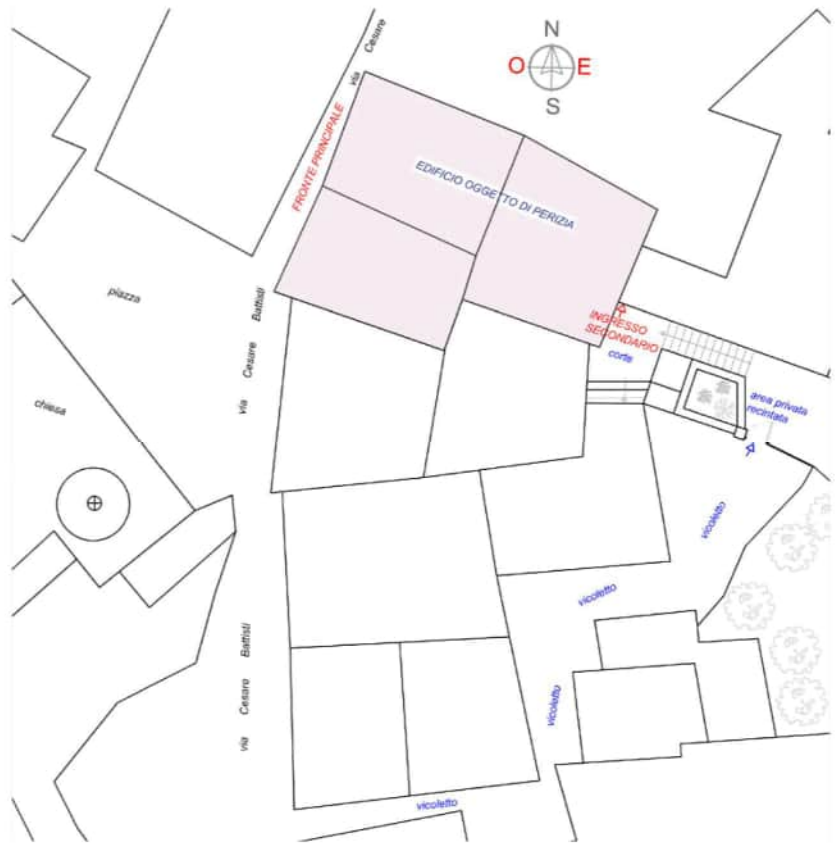
Il prospetto principale del bene, che si sviluppa su tre livelli, è posto ad ovest, sulla via Cesare Battisti; lo stesso affaccia su una piazzetta dove sorge una delle chiese del borgo, denominata "San Pietro", e dispone

di due ingressi di cui uno serve il piano terra, leggermente rialzato rispetto al livello della strada, e l'altro serve il piano primo, attraverso una rampa di scale esterne. Il fronte est dell'immobile è raggiungibile attraversando un vicolo cieco accessibile a sud del bene e che termina con la





recinzione posta a delimitazione di un'area privata che è comune all'immobile oggetto della perizia e all'immobile adiacente allo stesso. Detta area recintata è posta a livello strada, più alto rispetto al livello sul quale si trova l'ingresso secondario dell'immobile di nostro interesse; infatti, lo stesso è servito da delle scale esterne che permettono di scendere fino ad una corte comune, di dimensioni moderate, che serve anche l'immobile confinante con il bene in oggetto; buona parte di detta corte è coperta da una tettoia a doppia falda, realizzata con struttura metallica e coperta con tegole, e installata a protezione dell'ingresso dell'immobile di nostro interesse. A lato una planimetria schematica, mentre a seguire qualche foto per garantire una migliore comprensione di quanto appena relazionato.

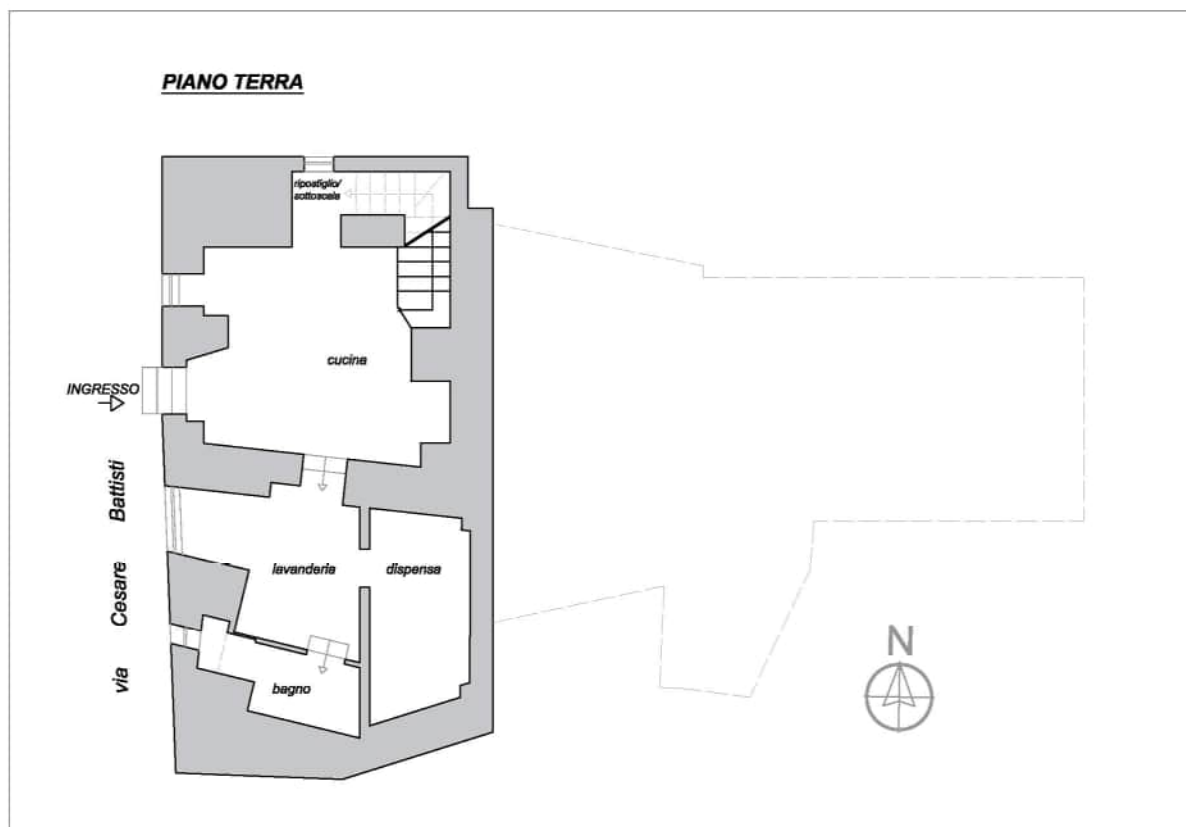


La finitura esterna dei prospetti è del tipo ordinario, sebbene sia espressa la volontà di rendere l'edificio parte integrante del contesto del centro storico, con l'impiego di un leggero effetto bugnato creato con la lavorazione dell'intonaco.

Gli infissi esterni sono tutti in legno e su alcune delle aperture sono state posate delle grate in ferro quale protezione anti intrusione.

La struttura è in muratura portante realizzata in pietra; i muri portanti formano una parete continua dal terreno fino al tetto; gli stessi sono più spessi alla base, a sostegno del peso del resto dell'edificio, per poi subire una rastremazione, cioè una restrizione della sezione muraria, man mano che si sale, con lo scopo di alleggerire la struttura. Su detti muri poggiano le travi che sostengono i solai di interpiano e di copertura; nel caso specifico, si evidenzia il solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo che è realizzato in legno, lasciato a vista, formato da travi, travetti e assito di tavole a copertura di tutta la superficie.

A livello planimetrico l'immobile presenta una forma geometrica irregolare. Sommarariamente la distribuzione degli ambienti vede la zona giorno divisa tra il piano terra e piano primo; mentre la zona notte è distribuita sulla restante parte del piano primo e sul piano secondo.



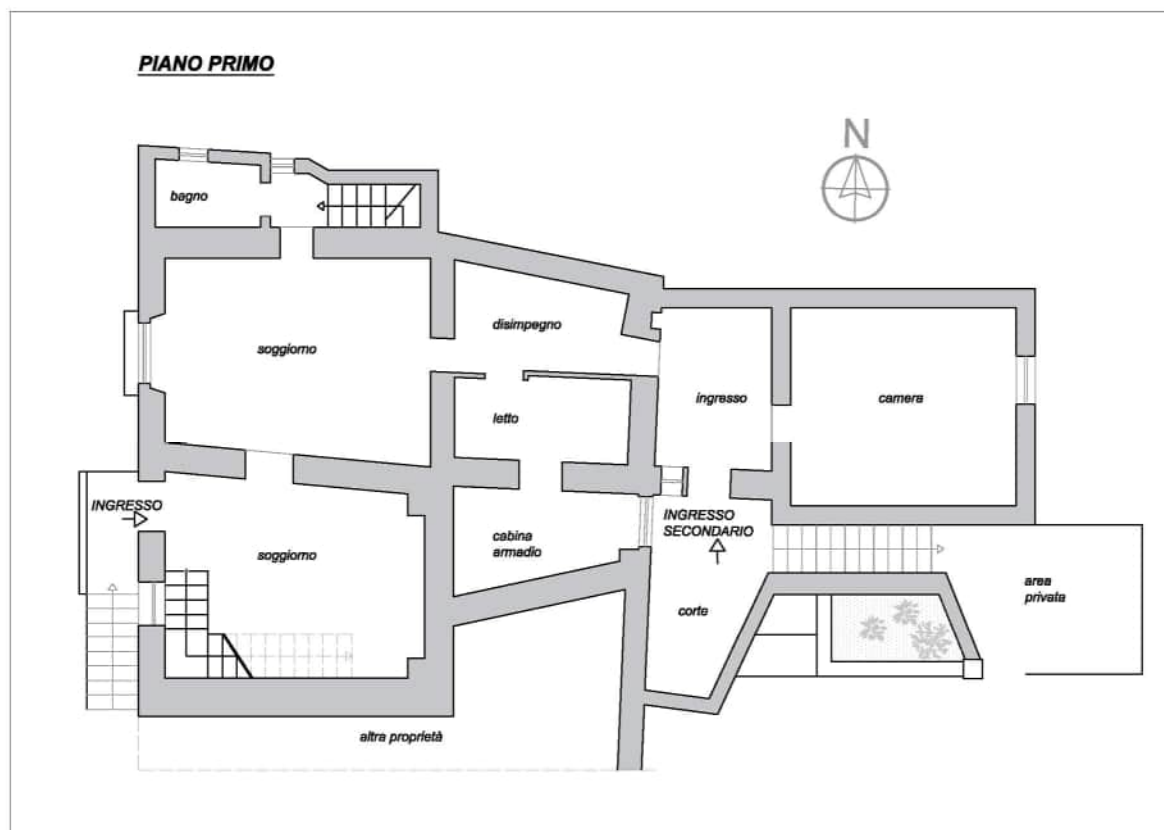
Nello specifico, il **piano terra** (immagine sopra), accessibile dall'ingresso posto sul fronte principale, per come già descritto, si apre nella cucina, sulla cui sinistra c'è il sottoscala adibito a piccola dispensa; la scala che fa angolo serve il piano primo, è caratterizzata da un arco che sovrasta il primo pianerottolo, punto dal quale si restringe sensibilmente fino allo sbarco; subito sulla destra vi è una zona lavanderia, rialzata di circa 30 cm rispetto il piano di calpestio della cucina. Rispetto alla lavanderia, sulla sinistra si trova una dispensa, priva di aperture verso l'esterno; continuando dritti, invece, si entra nel bagno, a sua volta rialzato di circa 30 cm; lo stesso è stretto per via delle riseghe dettate dalla muratura portante che ha condizionato anche la disposizione dei sanitari; in particolare il vaso è stato adattato nella parte più bassa; stessa parte che, dalla documentazione planimetrica esaminata, sembrerebbe originariamente pensata come sottoscala, infatti strutturalmente richiama il





sottoscala presente sulla sinistra della cucina. Tutta la pavimentazione del bagno funge da piatto doccia tant'è che la piletta per lo scarico dell'acqua è posta in posizione pressoché centrale, a pavimento. Tutto il piano terra, appena descritto, ha uno stile piuttosto rustico accentuato dal solaio in legno della cucina, dalla pavimentazione in cotto, da parti della struttura in pietra lasciati a vista, e dai vani ricavati a parete, resisi possibili per via dello spessore abbastanza massiccio della muratura, all'interno dei quali è stato adattato del mobilio in legno. A seguire alcune foto del piano terra.





Il **piano primo** (immagine sopra), come detto ha più accessi. Dall'interno, utilizzando la scala avente partenza dalla cucina, e dall'esterno da due punti, di cui uno servito dalle scale esterne poste sul prospetto principale, e l'altro servito dalla corte comune posta sul retro, ad est.

Questo piano ha uno stile più elegante e classico rispetto allo stile rustico del piano terra che viene, comunque, richiamato da alcuni elementi architettonici realizzati in pietra e lasciati a vista, quali le arcate dei varchi di passaggio da un ambiente all'altro. La pavimentazione non è uguale in tutte le stanze; ciò evidenzia che in alcune zone è avvenuta una ristrutturazione radicale ed è stata posata una nuova pavimentazione, in parquet, mentre in altre zone è stata preservata la pavimentazione ceramica preesistente, comunque ben conservata.

L'arredo è decisamente eclettico, con una predilezione per lo stile classico, accentuato dal mobilio in arte povera e da alcuni quadri rappresentanti la copia di scene di artisti famosi; non mancano elementi di arredo in stile barocco.

Il bagno dispone di finiture del tipo ordinario con rivestimenti classici; sulla sinistra si apre la sala pranzo a cui fanno seguito, procedendo verso est, un disimpegno molto luminoso e ampio, sulla cui destra si trova una camera da letto con annesso un vano adibito a cabina armadio; procedendo dritti, rispetto al disimpegno, si giunge nell'atrio dell'ingresso definito secondario; da qui continuando si arriva in un altro ambiente dedicato anche a camera da letto, comprensiva di camino a legna. Dalla sala pranzo, procedendo invece verso sud, si trova l'area su cui si può anche accedere se si utilizzano le scale esterne del prospetto principale; questa zona è dedicata a soggiorno, con annesso un secondo camino e una scala che porta al piano secondo.

A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.

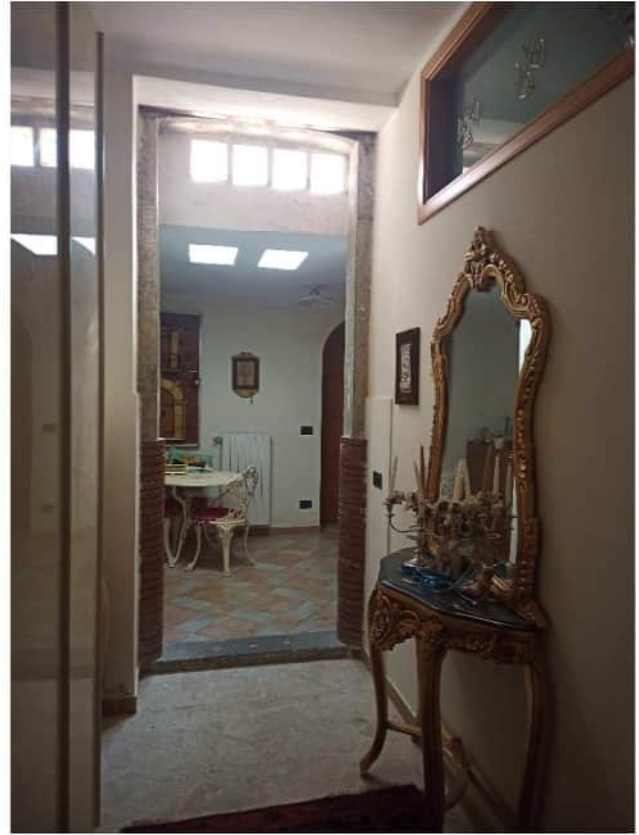




Errico Gaglianese

GEOMETRA

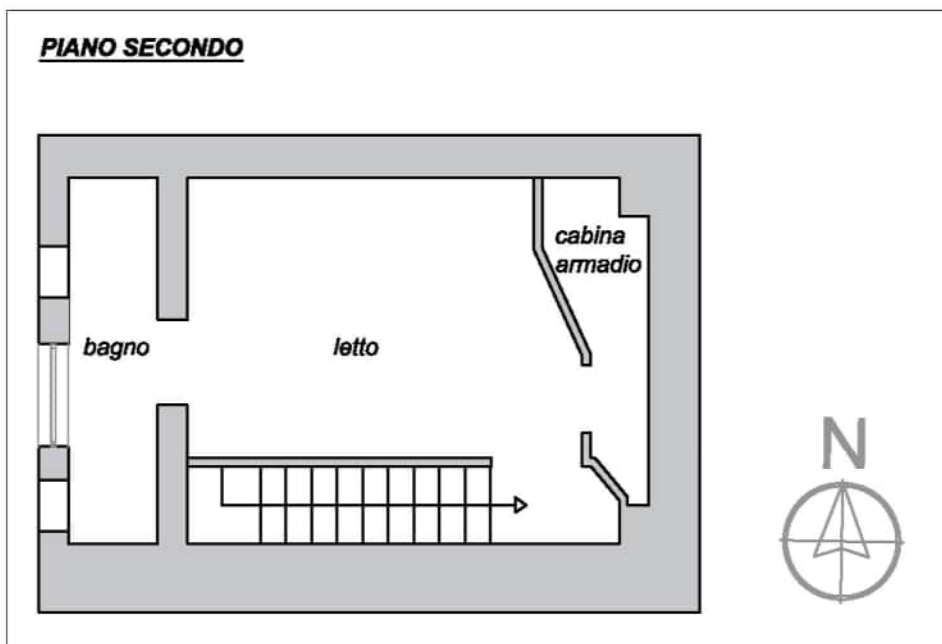
VIA MONS. GIROLAMO ROCCA, 22  
CATANZARO - P.I. 02102390792  
C.F. GGL RRC 74B10 C352Q



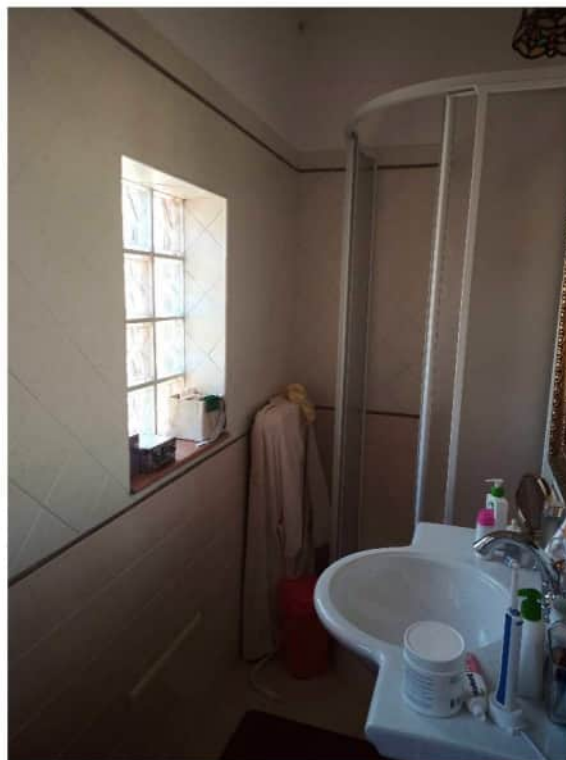
**STUDIO TECNICO** E-Mail [geomgaglianese@libero.it](mailto:geomgaglianese@libero.it) PEC [errico.gaglianese@geopec.it](mailto:errico.gaglianese@geopec.it) TEL 0961/724900 FAX 0961/023349  
Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori







Il **piano secondo** (immagine sopra) riprende lo stile del piano primo e si compone da una camera da letto, con annessa piccola cabina armadio, e un bagno; quest'ultimo, rivestito con ceramiche ordinarie, ha la superficie aggettante rispetto al perimetro del piano sottostante. Sulla parete esterna ci sono più aperture di cui solo una lasciata tale e utilizzata come finestra, mentre le altre sono state chiuse con del vetrocemento.



Per sommi capi, si può affermare che l'immobile oggetto di perizia è dotato di tutti gli impianti standard e che allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, per quanto dichiarato dal marito della proprietaria in sede di sopralluogo, gli stessi risultano tutti funzionanti; di fatto, da quanto accertato, tutte le utenze sono attive. La caldaia, alimentata a metano, marca *Beretta*, (foto 1), è installata nel locale lavanderia, in una nicchia, ricavata nella muratura, e lasciata a vista. Il quadro elettrico si trova nel soggiorno/ingresso del piano primo sulla parete su cui apre la porta di ingresso (foto 2).



Foto 1



Foto 2

## 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. 11 del Comune di Davoli, P.Illa n. 844, subalterno n. 1000 Categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani ed ha una rendita catastale di € 185,92.

Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che la sig.ra [REDACTED] è unica proprietaria del bene. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto di donazione (*Allegato I*), rogato dal notaio Rosa Gallelli in data 09 aprile 1982, Repertorio n. 5230, registrato in data 28/04/1983 a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro il sig. [REDACTED].

Per come già anticipato, l'immobile appena citato ed oggetto di pignoramento, è fisicamente fuso con l'immobile riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 11 del Comune di Davoli, P.Illa n. 845, subalterno n. 1 Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani che ha una rendita catastale di € 185,92. Dagli atti catastali, si evince che la sig.ra [REDACTED] è unica proprietaria anche di questo bene, pervenutole per la quota dell'intero, in virtù di atto Pubblico di compravendita (*Allegato II*), rogato dal notaio Antonio Andreacchio in data 20 agosto 2001, Repertorio n. 30019, trascritto in data 28/04/1983 a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED].

## 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 della Sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata.





La stessa, è stata presente durante le operazioni peritali, insieme al coniuge Sig. [REDACTED], il quale dichiara, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, di essere entrambi in possesso del bene pignorato, e di utilizzarlo come dimora, essendo la loro abituale residenza.

Da quanto accertato, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive e si evince che gli spazi sono adibiti ad un uso continuativo.

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

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

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

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

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

Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

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

#### ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice di zona OMI di appartenenza B2 e Fascia/zona corrispondente Centrale/Centro urbano;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia 'abitazioni di tipo economico';
- le quotazioni utilizzate per immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 680 €/mq e un Max di 820 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, 1° semestre 2022 (*ultimo semestre pubblicato al momento della stima*).

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





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: CATANZARO

Comune: DAVOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

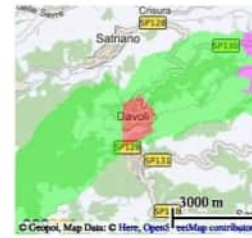
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	900	L	2,8	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	820	L	2,6	3,1	N
Ville e Villini	Normale	860	1050	L	3,2	3,9	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



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

Come già accennato procederò stimando sia l'immobile per l'intero, allo stato di fatto, sia la porzione di immobile pignorata ed identificata catastalmente con p.lla 844 sub. 1000. I comparables che utilizzerò sia nella prima che nella seconda stima non varieranno, in quanto, le caratteristiche dei due immobili che comparerò a stima, nel primo e nel secondo caso, sono verosimilmente uguali.

## VALUTAZIONE 1 (immobile intero)

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	5	3	4	9
Superficie commerciale (mq)	116	100	140	159
Bagni	2	1	2	3
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	abitabile	abitabile	abitabile
Piano	1	2	1	terra
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	no
Terrazzo	si	no	no	no
Balconi	si	si	si	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	110 000,00 €	49 000,00 €	105 000,00 €	?





ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> e C<sub>3</sub>) 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		
	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>
Prezzo (€)	110 000,00 €	49 000,00 €	105 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	116	100	140
Val unitario di applicazione -Prezzo	948,28 €	490,00	750,00

SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

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

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	S
Centrale (B)	1,30		1,20		1,30
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	0,90		1,00	
Suburbana (E)	0,85				
<b>TOTALE PRODOTTI C.E.A.</b>		<b>0,90</b>	<b>1,20</b>	<b>1,00</b>	<b>1,30</b>
Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			
Totale piani		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	
2	0,70				
3	0,60				0,60
4	0,50				
<b>SUBTOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,60</b>



Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
abitabile (condiz. Normali)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85				0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00	1,00		1,00	
Secondo e successivi	1,05		1,05		
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,70	0,80	0,80	0,40
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		1,05	2,00	2,00	2,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>0,85</b>	<b>1,94</b>	<b>1,85</b>	<b>0,64</b>
Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10		1,10		
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00		1,00	1,10
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>1,30</b>	<b>1,43</b>	<b>1,30</b>	<b>1,43</b>
<b>TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b>		<b>1,10</b>	<b>2,77</b>	<b>2,40</b>	<b>0,50</b>

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,90	1,10
Comparable C2	1,20	2,77
Comparable C3	1,00	2,40
Subject	1,30	0,50

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

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





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

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable	1	-0,40	0,60	948,28
Comparable	1	-0,10	2,27	490,00
Comparable	1	-0,30	1,90	750,00

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

DETERMIN. MV:	0,223
---------------	-------

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
2,210772	2,60539	-3,3657	510,95
1,673414	5,83671	-7,5101	-1185,74
-0,89879	-0,4494	1,34818	-61,37

L'incognita  $V_1 = 510,00$  €/mq in cifra tonda è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima; nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

$$VM = VU \times S = 510,00 \text{ €/mq} \times 159,00 \text{ mq} = \text{€ } 81.090,00$$

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

Dunque, considerando le sole caratteristiche qualitative e quantitative del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari**, in cifra tonda, **ad € 81.000,00** (diconsi euro ottantunomila/00). Detta cifra sarà eventualmente da ridurre dell'importo di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), più spese sanzionatorie al momento non definibili; approfondirò quanto accennato al punto "10" della presente perizia.

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

### **VALUTAZIONE 2 (porzione immobile pignorato – p.lla 844 sub. 1000)**

Nella tabella a seguire è sintetizzato il confronto tra gli immobili i cui prezzi sono noti (Comparables  $C_1 - C_2 - C_3$ ), 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	5	3	4	5
Superficie commerciale (mq)	116	100	140	78
Bagni	2	1	2	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	abitabile	abitabile	abitabile
Piano	1	2	1	terra
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	no
Terrazzo	si	no	no	no
Balconi	si	si	si	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	110 000,00 €	49 000,00 €	105 000,00 €	?

#### ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

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 €	49 000,00 €	105 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	116	100	140
Val unitario di applicazione -Prezzo	948,28 €	490,00	750,00

#### SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

A seguire il nomenclatore attraverso cui si estrapolano i valori in funzione delle caratteristiche qualitative, caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima.

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30		1,20		1,30
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	0,90		1,00	
Suburbana (E)	0,85				
<b>TOTALE PRODOTTI C.E.A.</b>		<b>0,90</b>	<b>1,20</b>	<b>1,00</b>	<b>1,30</b>
Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	
2	0,70				0,70
3	0,60				
4	0,50				
<b>SUBTOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,70</b>





Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
abitabile (condiz. Normali)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85				0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00	1,00		1,00	
Secondo e successivi	1,05		1,05		
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,70	0,80	0,80	0,70
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		1,05	2,00	2,00	2,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>0,85</b>	<b>1,94</b>	<b>1,85</b>	<b>1,12</b>
Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10		1,10		1,10
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00		1,00	
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>1,30</b>	<b>1,43</b>	<b>1,30</b>	<b>1,43</b>
<b>TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b>		<b>1,10</b>	<b>2,77</b>	<b>2,40</b>	<b>0,87</b>

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,90	1,10
Comparable C2	1,20	2,77
Comparable C3	1,00	2,40
Subject	1,30	0,87

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

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



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

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable	1	-0,40	0,27	948,28
Comparable	1	-0,10	1,94	490,00
Comparable	1	-0,30	1,57	750,00

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

DETERMIN. MV:	0,223
---------------	-------

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
1,883006	2,4415	-3,3245	
1,673414	5,83671	-7,5101	-1185,74
-0,89879	-0,4494	1,34818	-61,37

L'incognita  $V_1 = 480,00$  €/mq in cifra tonda è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima; nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

$$VM = VU \times S = 480,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq} = \text{€ } 37.440,00$$

Dunque, considerando le sole caratteristiche qualitative e quantitative del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari**, in cifra tonda, **ad € 37.400,00** (diconsi euro trentasettemilaquattrocento/00). Detta cifra sarà eventualmente da ridurre dell'importo di € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), più spese sanzionatorie al momento non definibili; approfondirò quanto accennato al punto "10" della presente perizia.

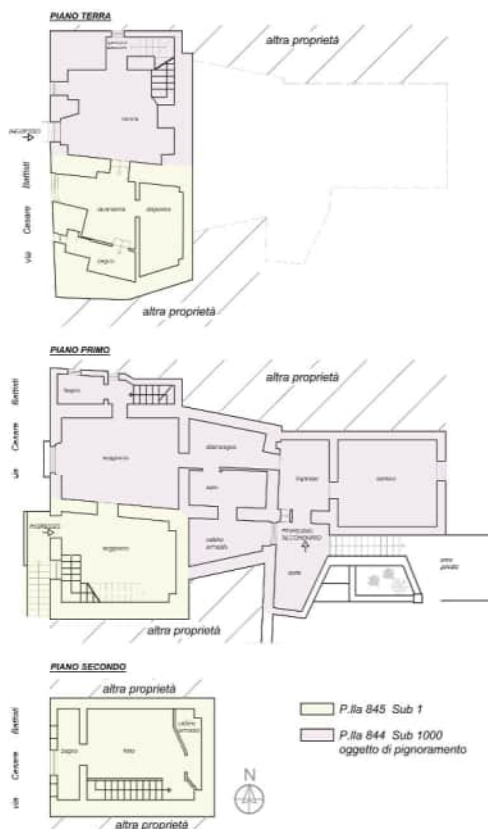
Basandosi su una ricerca effettuata consultando i vari siti internet delle agenzie immobiliari locali, il dato appena desunto, trova anche corrispondenza nell'andamento del mercato immobiliare attuale.

##### 5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è un unico edificio che però si compone di due unità immobiliari distinte e separate agli atti catastali, la cui unica proprietaria è la debitrice esecutata, nella persona di [REDACTED]







Cercando di individuare una possibile divisione del bene in lotti separati, la scelta più ragionevole è quella di dividere il lotto, di cui all'oggetto, sfruttando quella che è la suddivisione catastalmente esistente, eseguendo un frazionamento esclusivamente materiale.

Così facendo si giungerebbe alla soluzione planimetrica, di cui all'immagine di pagina 2, che ripropongo a lato e che, quindi, vede i due immobili separati così come sono riportati agli atti ufficiali validi.

La scelta di percorrere la spartizione in lotti solo materialmente, mantenendo quella che è la realtà agli atti catastali, è soprattutto dettata dal fatto che, la presente procedura, effettivamente, individua, quale immobile da pignorare, la sola unità identificata catastalmente con la P.lla 844 e sub 1000, di cui non esiste una planimetria catastale aggiornata.

Ciò garantirebbe la possibilità di lasciare l'altra porzione di fabbricato, identificato invece con la p.lla 845 sub 1, esclusa dalla procedura di pignoramento, potendo continuare, quindi, sulla strada intrapresa dal creditore nella procedura di che trattasi.

### **LOTTO 1 - Particella 845 Subalterno 1**

La parte dell'immobile individuato con P.lla 845 Sub 1 si comporrebbe di 3 vani, così come riportato sulla Visura Catastale; il vano posto a piano terra, attualmente accessibile dalla via Cesare Battisti, attraversando il locale cucina, appartenente alla P.lla 845 sub 1000, sarebbe poi dedicato a vano accessorio indiretto, in quanto non comunicante con gli altri due vani posti rispettivamente al piano primo e al piano secondo;

Quanto al locale posto al piano secondo, diventerebbe locale dedicato a cucina e soggiorno, mentre il piano secondo resterebbe tale, con una camera da letto e bagno annesso.

Le opere necessarie a rendere il frazionamento per come appena descritto sono:

- modificare l'apertura posta su Via Cesare Battisti per permettere l'accesso al vano del piano terra, realizzando quindi una porta al posto dell'infisso che apre sull'attuale locale lavanderia;
- chiusura dell'apertura di passaggio tra cucina e lavanderia per garantire la divisione tra le unità;
- modifica degli impianti sui vari piani al fine di rendere autonomo l'immobile, per come individuato, con conseguente richiesta di nuovo contatore;
- realizzazione di locale cucina al piano primo, predisponendo, quindi, anche tutta l'impiantistica necessaria;
- chiusura dell'apertura di passaggio tra i due locali dedicati a soggiorno per garantire la divisione tra i due lotti anche sul piano primo;

Tutte le predette lavorazioni devono essere precedute dalla redazione di una pratica tecnica; la modifica al prospetto del piano terra, con l'apertura della porta al posto dell'infisso, è soggetta a Permesso di Costruire, per cui, il tecnico incaricato, potrebbe decidere di optare per la richiesta di questo unico titolo abilitativo che includa, l'istanza alla realizzazione di tutte le opere sopra citate e allo stesso tempo sani gli abusi.



Successivamente alla realizzazione delle opere andrebbe aggiornata la planimetria catastale, attraverso la presentazione di un "DocFa", riportante la diversa distribuzione degli ambienti.

Il costo totale per tutte le operazioni di cui sopra tra opere edili, quelle impiantistiche e le spese tecniche è stimato per un totale di € **25.000,00** circa.

È giusto sottolineare che, nonostante questa scelta sia percorribile, lo stesso frazionamento renderebbe l'unità poco funzionale, per via della disposizione degli ambienti che vedono il bagno posto al piano secondo, raggiungibile solo attraversando la camera da letto; mentre per raggiungere la lavanderia, la dispensa e l'eventuale bagno posti al piano terra, bisognerebbe effettuare l'accesso dall'esterno, in quanto non vi è un collegamento verticale interno tra i due piani. Ciò detto è chiaro che il valore del bene ne subirebbe un deprezzamento.

### **LOTTO 2 - Particella 844 Subalterno 1000**

Quanto alla parte di immobile individuato con P.lla 844 Sub 1000 si comporrebbe, così come riportato sulla Visura Catastale da quattro vani, subendo una variazione volumetrica rispetto allo stato di fatto, per adeguarla alla planimetria catastale.

Nello specifico quello che nello stato di fatto è indicato come ingresso secondario è un'opera abusiva, in quanto si è aumentata la volumetria dell'immobile, inglobando, l'area dedicata a cortile, nell'unità abitativa, realizzando le chiusure di tamponamento e di copertura.

Ciò detto, il resto dell'immobile non subirebbe variazioni di grande entità, infatti manterrebbe la stessa distribuzione degli ambienti, nonostante vi siano delle difformità distributive e prospettiche tra stato di fatto e planimetria catastale, che possono però essere sanate (si rimanda al punto 9 per l'approfondimento sugli abusi);

Le opere necessarie a rendere il frazionamento per come appena descritto sono:

- demolizione dell'opera abusiva e conseguente adeguamento degli ambienti adiacenti alla stessa per garantire la funzionalità degli stessi;
- chiusura dell'apertura di passaggio tra cucina e lavanderia per garantire la divisione tra le unità;
- modifica degli impianti sui vari piani al fine di rendere autonomo l'immobile, per come individuato, con conseguente richiesta di nuovo contatore;
- chiusura dell'apertura di passaggio tra i due locali dedicati a soggiorno per garantire la divisione tra i due lotti anche sul piano primo;

Tutte le predette lavorazioni devono essere precedute dalla redazione di una pratica tecnica per sanare la difformità dettata dalla diversa distribuzione degli ambienti e per denunciare l'abuso di aumento di volumetria realizzato in assenza di titolo abilitativo e non sanabile se non riportando lo stato dei luoghi come da planimetria agli atti; contemporaneamente alla suddetta pratica andrà aggiornato il DocFa.

Il costo totale per tutte le operazioni di cui sopra tra opere edili, quelle impiantistiche e le spese tecniche è stimato per un totale di € **20.000,00** circa.

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

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

### **7. ESISTENZA DI FORMALITA', 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 esso non fa parte di alcun complesso edilizio ma è un immobile a sé stante che non costituisce condominio.





Vi sono d'altra parte dei vincoli legati alla natura storica dell'immobile che di fatto rientra nel "perimetro di salvaguardia degli insediamenti storici", per come trascritto sul Certificato di Destinazione Urbanistica. Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati, ne sono pendenti, provvedimenti sanzionatori.

#### 8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

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

La proprietaria del bene pignorato (*identificato al foglio 11, particella 844, subalterno 1000*), è la sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota d'intero alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto di donazione, rogato dal notaio Rosa Gallelli in data 09 aprile 1982, Repertorio n. 5230, registrato in data 28/04/1983 a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro il sig. [REDACTED].

#### 9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

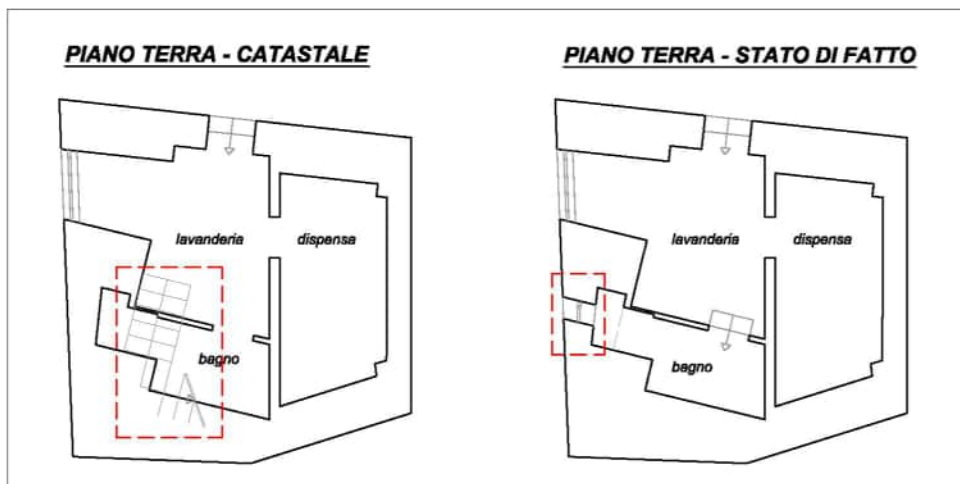
Per come già descritto al primo punto della presente relazione, la procedura in oggetto intende pignorare un'unità immobiliare che è materialmente fusa con un'ulteriore e distinta unità; entrambe gli immobili sono di proprietà della debitrice, sig.ra [REDACTED]. Per detta fusione, che ad oggi produce abuso, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, tanto è che, per come ampiamente descritto, catastalmente l'immobile per l'intero non è individuabile così come è allo stato dei fatti, bensì si compone da una porzione di fabbricato che è individuata con la particella 845 subalterno 1 e l'altra parte con la particella 844 subalterno 1000.

Per poter trattare in modo chiaro tutti gli abusi del caso, restando coerente a quanto detto al quinto punto, li individuerò mantenendo quella che è la realtà degli atti catastali in mio possesso dopo le varie ricerche negli archivi, esaminando le due particelle separatamente.

#### Porzione di unità individuata al foglio 11, particella 845, subalterno 1

Si evidenziano le difformità solo perché l'immobile allo stato attuale è unito di fatto con quello pignorato.

Lo stato dei fatti della sopracitata unità immobiliare riporta delle difformità rispetto a quanto riportato catastalmente.

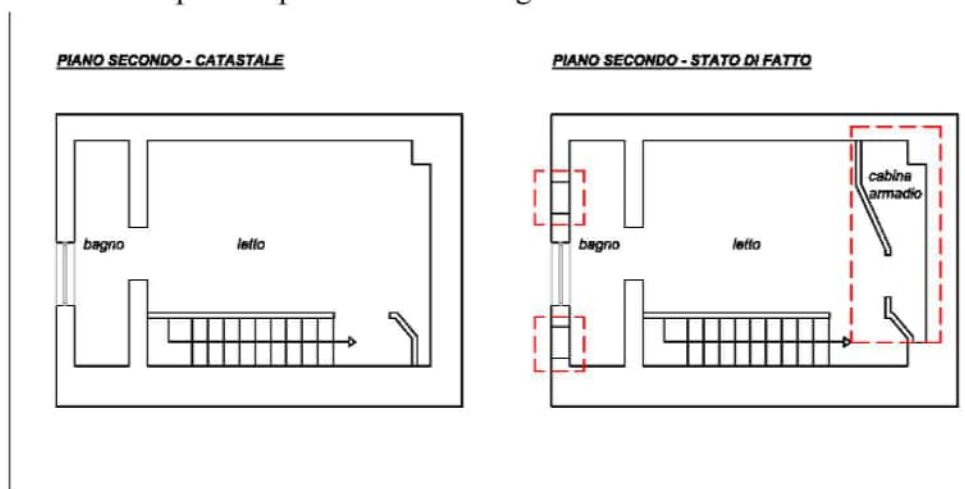


Nello specifico, sulla planimetria del **piano terra** dello stato catastale è rappresentata una scala, avente partenza nel locale lavanderis, che nella realtà non esiste; altra difformità è data dall'apertura di una finestra nel locale bagno che, seppur di piccole dimensioni, non è riportata sul

catastale. A seguire le immagini con il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Il **piano primo** è conforme, a differenza del **piano secondo** al quale sono state apportate anche delle modifiche rispetto a quanto dichiarato agli atti.



Infatti internamente, sullo stato di fatto, a differenza del catastale, è stata realizzata una parete nella stanza da letto che funge da spartizione tra la stessa e un vano dedicato a cabina armadio; sono state apportate modifiche anche al bagno con l'apertura di due vani sul prospetto, chiusi poi con vetrocemento.

La situazione degna di nota è quella che riguarda gli atti che ho reperito presso gli uffici dell'archivio del Comune di Davoli.

Da quanto analizzato si evince che nel 2006 è stato presentato un titolo abilitativo di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in sanatoria (*Allegato III*), a firma di un tecnico abilitato, con il quale si intendeva sanare delle opere realizzate in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo sulla sola unità individuata al foglio di Mappa 11, particella 845, subalterno 1 (*evidenziata in giallo nell'immagine di cui a seguire*).

Le opere da sanare vengono così descritte:

*“prolungamento di un gradino di circa 25 cm alla base di accesso della scala, la copertura in tegole su un solaio di circa mq 20 già esistente posizionando sullo stesso una canna fumaria con altezza di circa ml 2.80; inoltre dal lato opposto dello stesso fabbricato al civico 22 di via Rii sull'ingresso è stata rilevata l'installazione da tempo di una tettoia con struttura in ferro scatolare e copertura in legno e tegole di circa mq 2.80”.*

È chiaro, a fronte di quanto esposto e analizzato, che non si intendeva sanare la fusione delle due particelle con detta DIA; ciò nonostante è stato fondamentale citarla in quanto la situazione planimetrica riportata negli elaborati che compongono la DIA, è difforme dallo stato di fatto, al momento della presentazione della stessa, ed è difforme dal catastale. Tanto è che le planimetrie rappresentate, nonostante avessero ad oggetto solo la porzione di fabbricato identificata con p.lla 845 sub. 1, includono porzioni dell'immobile individuato con la p.lla 844, sub 1000. Inoltre, la tettoia citata tra le opere da sanare, è stata realizzata a servizio della particella 844, sub. 1000, che ripeto, non era oggetto di DIA; ancora la stessa tettoia non viene rappresentata in alcun elaborato, in quanto questa porzione di immobile (*sempre p.lla 844, sub 1000 – non oggetto di DIA*) è stata tralasciata.

A seguire, si rimanda agli stralci dell'elaborato planimetrico redatto dal professionista incaricato, per avere prontezza di quanto appena descritto.







Scala 1:100

### Legenda

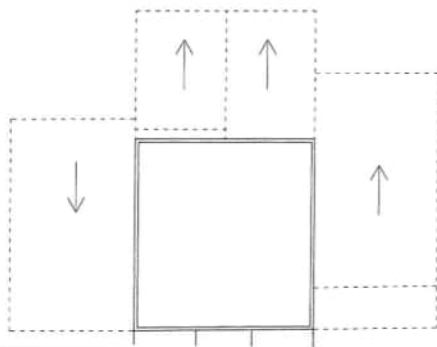
- ① Tavola
- ② Cucina
- ③ Bagno
- ④ Soggiorno
- ⑤ Letto
- ⑥ Bagno
- ⑦ Ripostiglio

Situazione ante operam  
Pianta 1° Livello

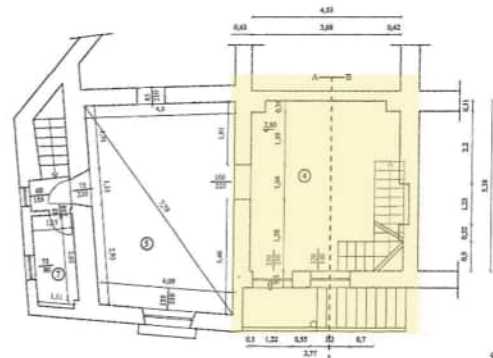


Scala 1:100

Situazione ante operam  
Pianta Copertura



Situazione ante operam  
Pianta 2° Livello

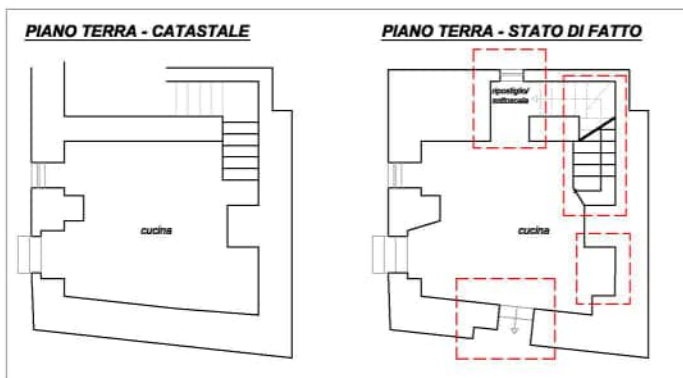


Scala 1:100

Per deontologia professionale, non entro nel merito della redazione e gestione della pratica edilizia in sanatoria, in cui chiaramente vi sono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e i documenti reperiti agli atti. Posso però affermare, alla luce di quanto accertato, che la DIA, se pur depositata c/o gli uffici comunali, non può essere considerata quale strumento consono per stabilire la conformità o meno del fabbricato di che trattasi in quanto non rispondente alla realtà, già dal punto di vista documentale. Ragion per cui il mio riferimento per verificare la conformità dell'immobile, resta solo quanto riportato e reperibile dagli atti catastali, anche pregressi rispetto a quelli aggiornati all'attualità.

### **Porzione di unità individuata al foglio 11, particella 844, subalterno 1000**

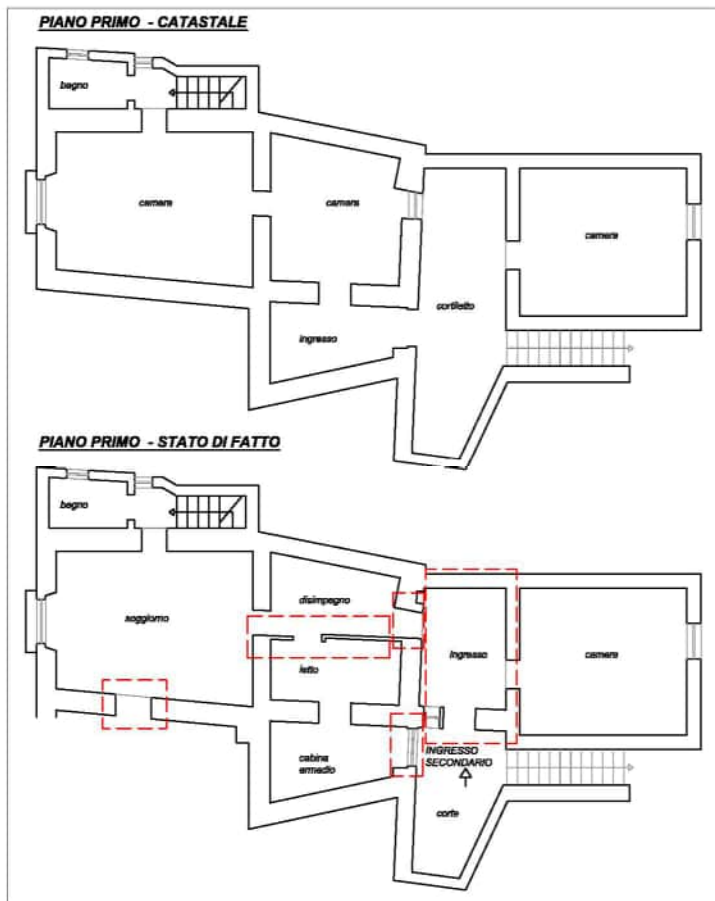
Lo stato dei fatti della sopraccitata unità immobiliare riporta delle difformità rispetto al catastale



riporta delle difformità rispetto al catastale rinvenuto a seguito delle ricerche e che verrà assunto come riferimento per verifica di conformità. Nello specifico, al **piano terra** dello stato di fatto è stato ricavato un vano sottoscala non riportato sulla planimetria catastale, così come non è riportata una nicchia ricavata sulla parete posta frontalmente rispetto all'ingresso, inoltre sembrerebbe che anche la scala sia stata realizzata diversamente, infatti allo stato di fatto c'è qualche gradino in più. Stante alla

planimetria catastale, l'apertura che permette il passaggio tra l'attuale cucina e lavanderia non è presente.





Passando al **piano primo** l'apertura che oggi collega i due soggiorni, non è riportata agli atti; allo stesso modo il divisorio posto tra l'attuale disimpegno e la camera da letto, infatti sul catastale è rappresentato come ambiente unico; procedendo, quello che oggi è l'ingresso secondario, servito da corte pertinenziale, sul catastale, viene indicato interamente come cortiletto; quindi area esterna, non compresa nel calcolo della consistenza volumetrica dell'immobile; la realizzazione della chiusura di parte della corte ha comportato, come già detto, un aumento di volumetria. L'ingresso indicato sulla planimetria catastale era accessibile da quella che oggi è la finestra a servizio della cabina armadio, essendo proprio quest'ultima dedicata ad entrata; a lato il confronto planimetrico.

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 20.10.2022.

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

- *Perimetro di vincolo di salvaguardia degli insediamenti storici.*

*Il P.R. G. fissa il perimetro dell'insediamento storico oltre ai nuclei di antica data entro il quale o nei quali saranno attuate le seguenti operazioni:*

*A) - restauro conservativo e risanamento igienico degli edifici storici-artistici ed ambientali, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originali;*

*B) - trasformazioni, anche sostitutive, delle parti aggiunte e degli altri edifici, che potranno avvenire anche con incrementi di densità fondiaria e di altezza nel rispetto dell'unità architettonica del nucleo edilizio;*

*C) - restauri che prevedano la demolizione di elementi aggiuntivi in epoca recante e privi di valore storico-artistico e/o ambientale.*

*- Per la precisazione di cui sopra l'intera area o i singoli nuclei, saranno assoggettati alla formazione di uno o più piani particolareggiati di risanamento conservativo e/o igienico. Il PPRC e/o igienico del centro storico sarà adottato entro dodici mesi della delibera di approvazione del P.R.G. da parte della regione.*

*- Fino all'approvazione di tali piani valgono, nell'ambito di tutti i perimetri, le norme stabilite dall'art. 1 del regolamento edilizio vigente, per quanto non in contrasto con il D.M 2 aprile 1968 11° 1444/Div. 23.*

*- Nello stesso periodo sono ammesse opere di trasformazione il Tema per edifici pubblici e di uso pubblico nel rispetto dei volumi esistenti e delle strutture interne ed esterne di*



*ricosciuto valore storico-artistico e/o ambientale ed opere il liteme di cui alla legge 47/85 art. 26 ed è consentito sostituire le coperture piane esistenti con coperture a tetto.*

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

#### **10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:**

Coerentemente a quanto fin qui relazionato, ritengo di dover trattare la possibilità di sanatoria delle opere abusive mettendomi nelle due condizioni già ampiamente espresse (*bene allo stato di fatto, comprensivo delle due unità catastalmente divise; bene pignorato, tralasciando da parte la particella non oggetto di procedura*).

Considerando il **bene comprensivo di entrambe le particelle**, così come allo stato dei luoghi, gli abusi da sanare sono:

- fusione, avvenuta solo materialmente, della particella 844 subalterno 1000 e della particella 845 subalterno 1;
- difformità distributive e prospettiche, ampiamente descritte al punto precedente, ovviamente sia quelle che riguardano la p.lla 844 sub 1000 che quella della p.lla 845 sub 1;
- aumento di volumetria del piano primo;

L'istanza di sanatoria per modifica ai prospetti, nel caso specifico, di struttura a muratura portante, è soggetta a Permesso di Costruire; per cui, il tecnico incaricato, potrebbe decidere di optare per la richiesta di questo unico titolo abilitativo che includa, la richiesta di sanare le difformità prospettiche, quelle distributive e la denuncia di aumento di volumetria, prevenendone, allo stesso tempo, la demolizione. Detta pratica, che andrà depositata presso l'Amministrazione Comunale di competenza, necessita del parere da parte di altri Enti in quanto, di fatto, sono state apportate modifiche alla struttura portante dell'edificio. Successivamente andrà aggiornata la planimetria catastale, con la redazione del nuovo "Doc.Fa.", da presentare all'Agenzia delle Entrate. Il costo presuntivo per la redazione della pratica urbanistica è pari a circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*) comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria; sono esclusi i costi di eventuali sanzioni che possono variare e sono soggette a decisione dell'amministrazione comunale di interesse (*dall'art. 4-bis. del D.P.R. 380/2008 - L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti...*).

Considerando solo il **bene pignorato**, gli abusi da sanare sono:

- difformità distributive e prospettiche, ampiamente descritte al nono punto della presente relazione, relative alla sola p.lla 844 sub 1000;
- aumento di volumetria del piano primo;

La procedura per sanare resta uguale, in quanto persistono le modifiche ai prospetti, e l'abuso volumetrico, che sono soggetti a Permesso di Costruire; anche in questo caso andrà aggiornata la planimetria catastale, con la redazione del nuovo "Doc.Fa.", da presentare all'Agenzia delle Entrate. Il costo presuntivo per la redazione della pratica urbanistica è pari a circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*) comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria; sono esclusi gli eventuali costi delle sanzioni che possono variare e sono soggette a decisione dell'amministrazione comunale di interesse (*dall'art. 4-bis. del D.P.R. 380/2008 - L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti...*).





## 11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito al primo punto della presente relazione, è dotato di tutti gli impianti standard.

L'acqua calda sanitaria, presente nei bagni, e il riscaldamento è garantito da una caldaia a metano posto locale lavanderia. 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 03/01/2023 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7904223000097497 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 14842 del 13/01/2023. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 13/01/2033.

## 12. CONCLUSIONI:

- 1. Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione si presenta come unica unità abitativa disposta su più livelli ed avente più ingressi. Catastalmente, però, il fabbricato si compone di due unità distinte e separate, la cui intestataria, avente diritto di proprietà 1/1, è la debitrice della procedura immobiliare de quo, la sig.ra [REDACTED]. Le due unità immobiliari sono identificate catastalmente con particella e subalterno diverso, infatti sono riportate all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n° 11 del Comune di Davoli, una con Particella n° 884 Subalterno 1000 e l'altra con Particella n° 885 Subalterno 1. Da sottolineare che gli atti del pignoramento riportano il solo immobile identificato con Particella n. 844 Sub 1000.
- 2. Titolo di proprietà del bene;** Entrambe gli immobili sopra citati, sono di proprietà per la quota dell'intero, della signora [REDACTED]. L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 11 del Comune di Davoli, P.lla n. 844, subalterno n. 1000 Categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani ed ha una rendita catastale di € 185,92, pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto di donazione, rogato dal notaio Rosa Gallelli in data 09 aprile 1982, Repertorio n. 5230, registrato in data 28/04/1983 a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro il sig. [REDACTED]. La porzione di immobile non oggetto di pignoramento, ma di fatto unita allo stato attuale con quella pignorata, è identificata con P.lla n. 845, Subalterno n. 1, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani con una rendita catastale di € 185,92, ed è pervenuta alla signora [REDACTED], per la quota dell'intero, in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal notaio Antonio Andreacchio in data 20 agosto 2001, Repertorio n. 30019, trascritto in data 28/04/1983 a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED].
- 3. Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso della Sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata. La stessa, insieme al coniuge Sig. [REDACTED], lo utilizza come dimora, essendo la loro abituale residenza.
- 4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** Per la stima del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio, 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. Avendo stimato sia l'immobile per l'intero, per come si presenta allo stato di fatto, sia la porzione di immobile pignorata ed identificata catastalmente con p.lla 844 sub. 1000, ho ricavato due valori. Il bene comprensivo di entrambe le unità è stato valutato in € 81.000,00 (*Euro ottantunomila/00*) in cifra tonda; il solo bene pignorato, identificato con la p.lla 844 sub. 1000, è stato valutato € 37.400,00 (*Euro trentasettemilaquattrocento/00*) in cifra tonda. In entrambi i casi è opportuno sottrarre a detti valori, le spese per le pratiche tecniche in sanatoria che ammontano a circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*) oltre ad eventuali costi sanzionatori da versare all'amministrazione comunale.

5. **Individuazione di lotti separati;** La scelta più ragionevole è quella di dividere il lotto, di cui all'oggetto, sfruttando quella che è la suddivisione catastalmente esistente, eseguendo un frazionamento esclusivamente materiale. Avremo quindi il lotto 1 che è la porzione di fabbricato individuato con p.lla 845 e subalterno 1; il costo totale per tutte le operazioni, tra opere edili, quelle impiantistiche e spese tecniche è stimato per un totale di € 25.000,00 circa. Il lotto 2 sarà, a sua volta, la porzione di fabbricato individuato con p.lla 844 e subalterno 1000; il costo totale per tutte le operazioni, tra opere edili, quelle impiantistiche e spese tecniche è stimato per un totale di € 20.000,00 circa.
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 non costituisce condominio. Vi sono d'altra parte dei vincoli legati alla natura storica dell'immobile che di fatto rientra nel "*perimetro di salvaguardia degli insediamenti storici*", per come trascritto sul Certificato di Destinazione Urbanistica. Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati, né sono pendenti, provvedimenti sanzionatori.
8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. La proprietaria del bene pignorato (*identificato al foglio 11, particella 844, subalterno 1000*), è la sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota d'intero alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto di donazione, rogato dal notaio Rosa Gallelli in data 09 aprile 1982, Repertorio n. 5230, registrato in data 28/04/1983 a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro il sig. [REDACTED].
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** allo stato attuale, si riscontrano sostanziali difformità tra lo stato di fatto e quello catastale che, vista la storia cronologica dell'immobile è da considerarsi anche quale stato assentito urbanisticamente, per le informazioni non corrispondenti riportate nella DIA in sanatoria presentata nell'anno 2006. Nello specifico:
  - la fusione, avvenuta solo materialmente ma non urbanisticamente e nemmeno catastale, della particella 844 subalterno 1000 con la particella 845 subalterno 1;
  - difformità distributive interne e prospettiche esterne;
  - l'aumento di volumetria del piano primo.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** Sia nel caso di sanatoria dell'intero immobile, che per il solo immobile oggetto di pignoramento, l'iter procedurale è lo stesso. Il costo presuntivo per la redazione della pratica urbanistica è pari a circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*) comprensivo delle



spese richieste per diritti di segreteria; sono esclusi i costi delle sanzioni che possono variare e sono soggette a decisione dell'amministrazione comunale di interesse.

11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'immobile è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico, riscaldamento*), tutti attivi e funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "F".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, alla prima parte dell'incarico conferito.

Catanzaro, 30 gennaio 2023

