

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ESPR. 27/2023

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]  
ALOI

[REDACTED] CON GLI AVVOCATI ALESSANDRO BARBARO E ANDREA

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED] COSTITUITO



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

**1. Premessa**

**2. Analisi dei documenti depositati art. 567**

**SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”**

**3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione dei beni**

3.1 Dati catastali

3.2 Descrizione del bene

3.3 L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

**4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà**

**5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso**

**6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati**

**7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione**

**8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell’acquirente**

**9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico**

**10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica**

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

10.2 Regolarità edilizia

**11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive**

**12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.**

1

**SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”**

**13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima**

13.1 Criterio di stima dei fabbricati

13.2 Stima del valore di mercato del bene

**14. Conclusioni**

**SEZIONE 3 – ALLEGATI**

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Satriano

Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 5 - Estratti notarili

Allegato 6 – Estratti amministratore di condominio

Allegato 7 - Dossier fotografico

Allegato 8 - Elaborati grafici

Allegato 9 - Quotazioni immobiliari

Allegato 10 - A.P.E.

Firma: Danilo Isabello Ingegneria

## 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, [REDACTED] e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 05/08/2023 (notifica del 07/08/2023) incarico dalla **dott.ssa Chiara DI CREDICO**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.27/2023 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "due diligence" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno l'Avv. Claudia CONSARINO.

In particolare sono stati posti allo scrivente i seguenti quesiti:

***"Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:***

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;***
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

*Il Giudice dell'Esecuzione:*

- *Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.*
- *Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art.173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (21/09/2023) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*
- *Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.*







## 2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

*“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei [...]”*

In relazione al precitato controllo, nel fascicolo d’ufficio si è riscontrato quanto segue:

- ✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  - È presente il Certificato Notarile del Notaio Francesca Romano GIORDANO (*Allegato 5*), sede in Milano, inerente alle formalità a carico dell’esecutato a tutto il 05/05/2023. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti al bene pignorato ubicato in Satriano (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
    - IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 27/10/2021 ai numeri 14712/2058 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/10/2011 repertorio n.78242/27541 (Notaio Antonio ANDREACCHIO);
    - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 05/05/2023 ai numeri 7151/5058 derivante da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2023 repertorio n.368
- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risulta allegata agli atti l’estratto di mappa e la visura catastale.

**La documentazione prevista dall’art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.**

I suddetti documenti sono allegati alla presente relazione tecnica.

L’ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2023 sull’immobile pignorato, non ha evidenziato ulteriori formalità.

PUBBLICAZIONE IN DATA 20/12/2023 PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI CATANZARO - TERRITORIO - SERVIZI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE





### 3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni

*"L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 375 ss. della legge 30 dicembre 2000, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUCIONI IMMOBILIARI);".*

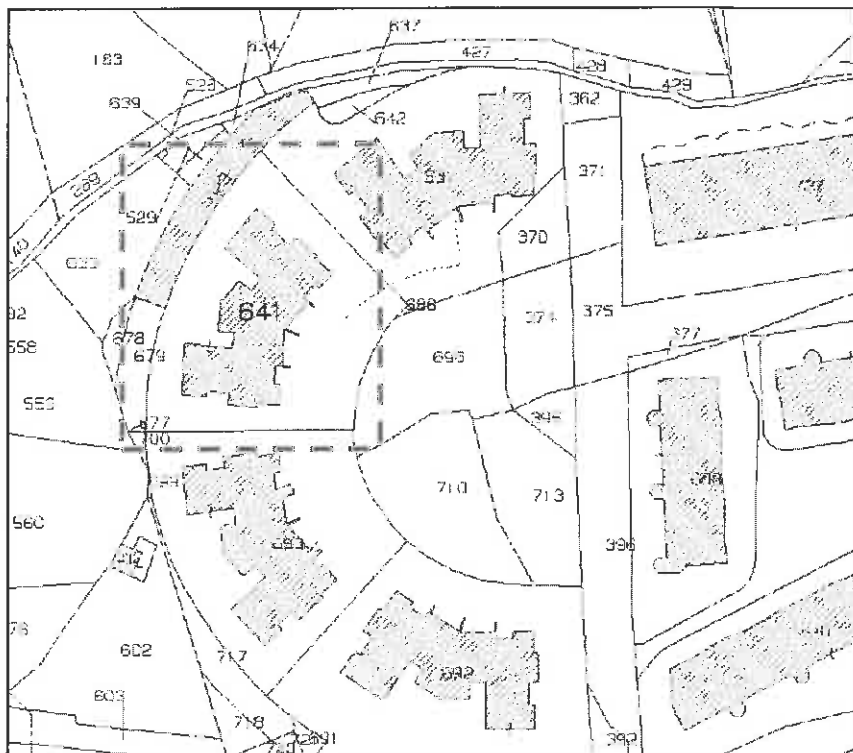
A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del bene. Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- ❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ❖ TAVOLA 2 - LOTTIZZAZIONE
- ❖ TAVOLA 3 - INQUADRAMENTO CATASTALE
- ❖ TAVOLA 4 - RILIEVO

#### 3.1 Dati catastali

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale) il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Satriano e viene catastalmente individuato nel modo seguente, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 3 di detto comune (**Figura 1**):

- **foglio 3 – particella 641 – subalterno 21 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie 92 mq (89 mq escluse aree scoperte) - Lotto 1 – Edificio C – Interno 1 – Piano T – traversa Pietro Nenni n.7**



**Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 3 del comune di Satriano – Individuazione fabbricato (particella 641) contenente il bene oggetto di pignoramento**







### 3.2 Descrizione del bene

Satriano è un centro rivierasco, di antiche origini, la cui economia si basa su attività agricole, industriali e terziarie, indirizzate, queste ultime, principalmente verso il turismo. I satrianesi, che presentano un indice di vecchiaia inferiore alla media, risiedono soprattutto nel capoluogo comunale, in cui si registra la maggiore concentrazione demografica, e nelle località Laganosa e Martelli; il resto della popolazione si distribuisce tra alcune case sparse e i nuclei: Case Rodano, Case Russomanno, Case Santa Tecla e Case Turriti. Il territorio, classificato collinare, ha un profilo geometrico irregolare, con differenze di altitudine molto accentuate: si raggiungono i 1.146 metri di quota massima sul livello del mare. L'abitato, situato su uno sperone, è interessato da una forte crescita edilizia; il suo andamento plano-altimetrico è vario.

Si estende nella parte meridionale della provincia, sulla costa ionica, al centro della valle del fiume Ancinale, a destra di questo corso d'acqua, nella fascia pedemontana dell'altopiano delle Serre, tra Davoli, Cardinale, Gagliato, Petrizzi e Soverato. A 49 km dal casello di Sant'Onofrio-Vibo Valentia, che immette sull'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, è raggiungibile anche con le strade statali n. 182 delle Serre calabre e n. 106 Jonica, i cui tracciati si snodano rispettivamente a 6 e a 8 km. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Taranto-Reggio di Calabria, si trova a 9 km. Il collegamento con la rete del traffico aereo è assicurato dall'aeroporto posto a 68 km; l'aeroporto di Napoli/Capodichino è a 443 km. Il porto mercantile è situato a 50 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 132 e 120 km. Inserita in circuiti commerciali e nell'ambito territoriale della Comunità montana "Del Versante Jonico", gravita su Catanzaro e su Soverato per i servizi e le strutture non presenti sul posto.

Si producono cereali, frumento, ortaggi, olivo e frutta, in particolare uva e agrumi; è praticato anche l'allevamento di ovini, suini e avicoli. L'industria, di dimensioni ridotte, è costituita da aziende che operano nei comparti: alimentare (tra cui quello della conservazione di frutta e ortaggi), edile, metallurgico, dei materiali da costruzione (compreso il vetro), della lavorazione del legno e della fabbricazione di mobili, saponi e detersivi. Non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, ma la rete commerciale è sufficiente al soddisfacimento delle esigenze primarie della comunità. Non si registra la presenza di strutture sociali di un certo rilievo. È possibile frequentare le scuole dell'obbligo. Le strutture ricettive offrono possibilità sia di ristorazione che di soggiorno. A livello sanitario, localmente è assicurato il servizio farmaceutico.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel comune di Satriano, all'interno di una ampia lottizzazione ad iniziativa privata denominata "Cecinia 90".

Il terreno oggetto della lottizzazione è ubicato nella parte a valle di Satriano Marina, in località "Corvo". L'area è accessibile dalla Via C. Amirante del Comune di Soverato, che si dirama dalla S.P.124 (Figura 5), attraverso la strada realizzata dai lottizzanti (Figura 6).

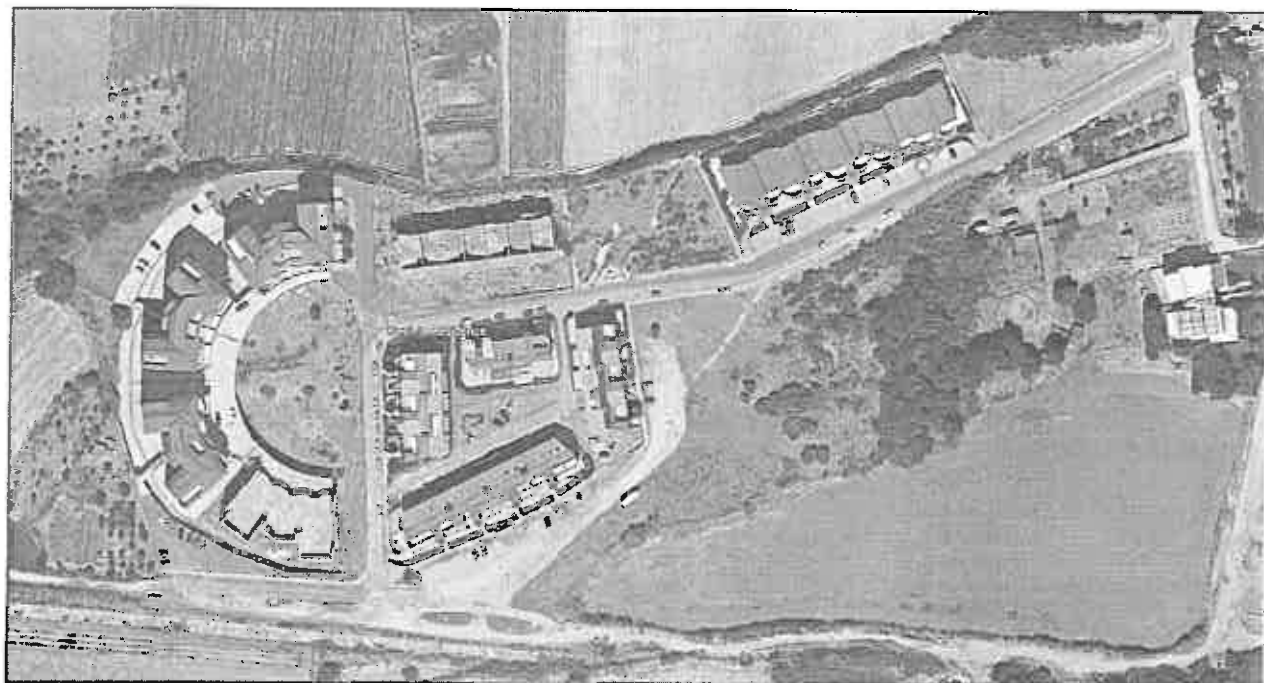


Figura 5 - Vista dell'area dall'alto (sopra) e da Via C. Amirante che si dirama dalla S.P.124 (sotto)









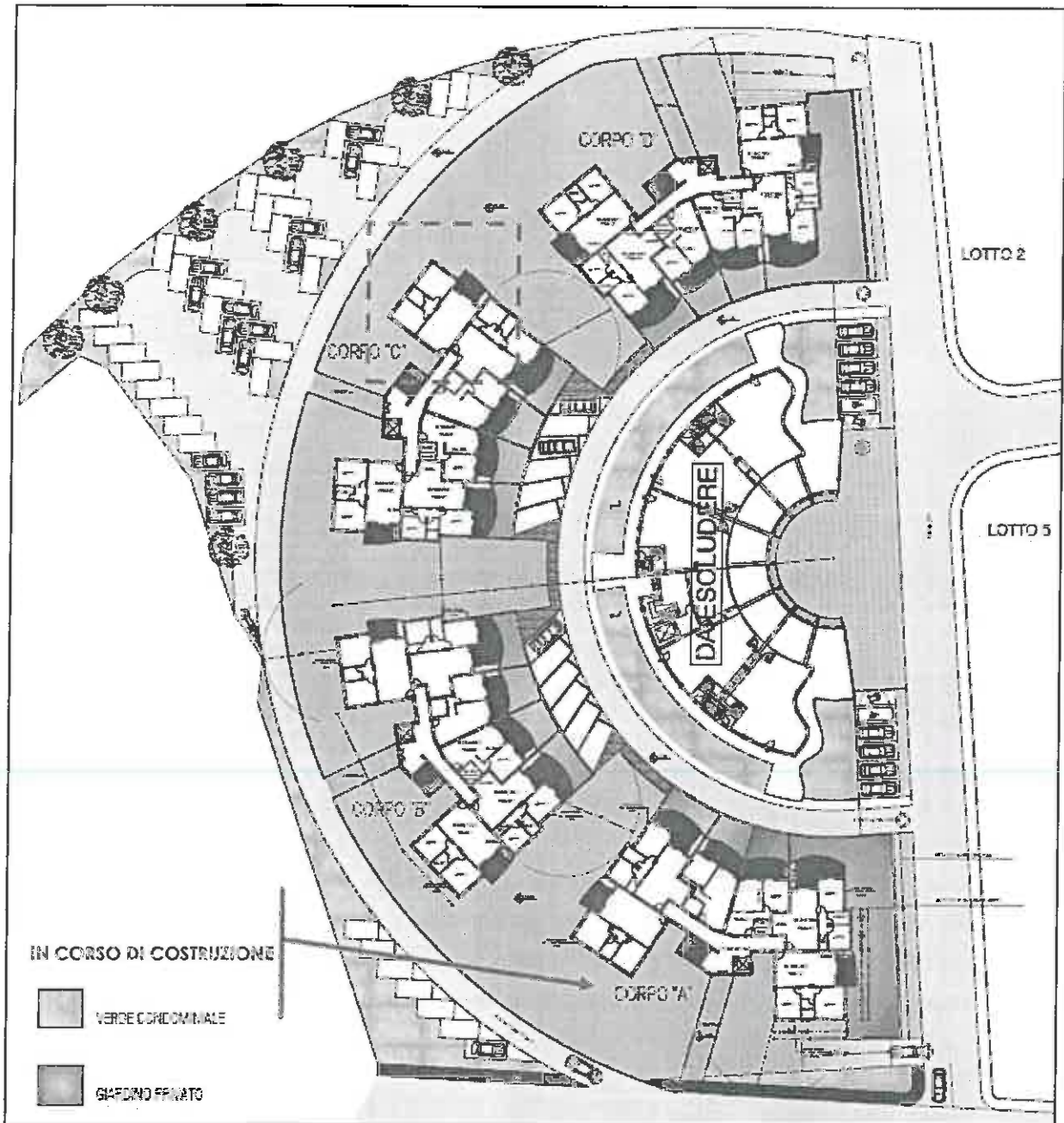


Figura 10 - Schematizzazione Lotto 1 - Stralcio Tavola A\_02



Figura 11 - Corpo A in corso di costruzione - Lotto 1

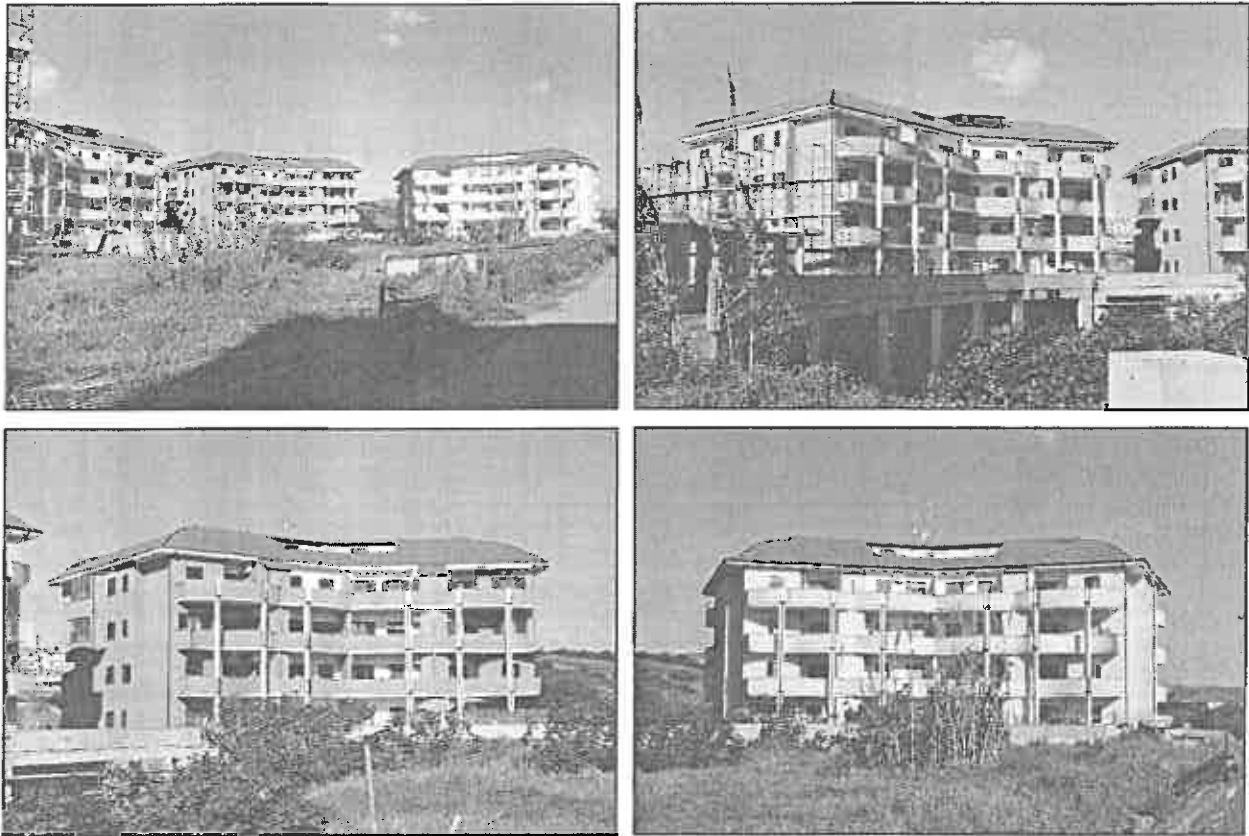


Figura 12 - Vista dei blocchi ultimati del Lotto 1 (Corpi B-C-D)

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre il seminterrato: piano terra, primo, secondo, terzo, sottotetto e copertura.

La copertura è curva con manto di tecu mentre nella parte centrale, per tutta la lunghezza del fabbricato, è realizzato un lucernaio a forma di "cupola" realizzata con rame e metacrilato.

Al fabbricato è possibile accedere dal piano seminterrato o dal piano terra a mezzo rampa che collega l'area esterna al portone di ingresso e sovrasta la porzione di area esterna posta al piano seminterrato.

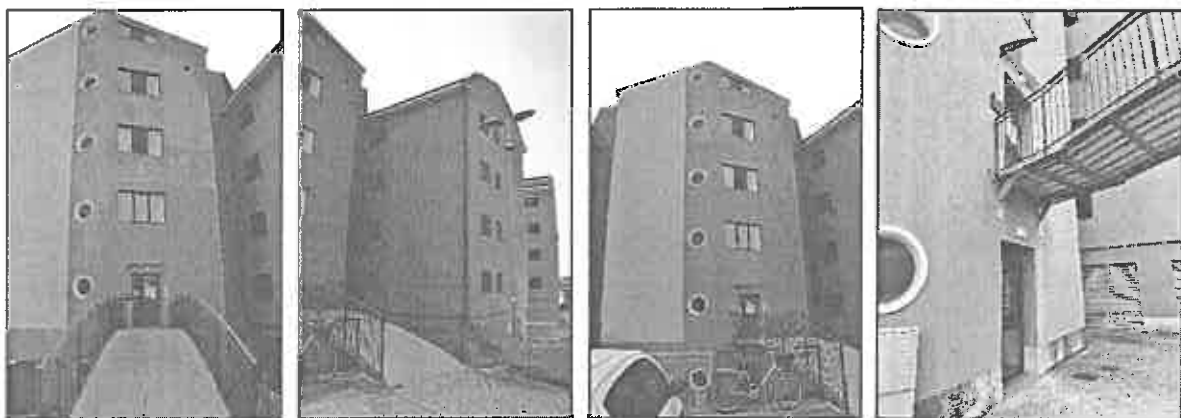


Figura 13 - Ingressi al fabbricato

Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme di seguito riportate (Figura 14).

Il corpo è dotato di unico vano scala e vano ascensore (Figura 15); la scala serve 6 appartamenti a piano per 4 livelli. Il totale degli appartamenti per ciascun corpo è quindi di 24.

Al piano seminterrato sono ricavate n.20 piccole cantine, n.4 garages, n.2 ripostigli e n.2 depositi.

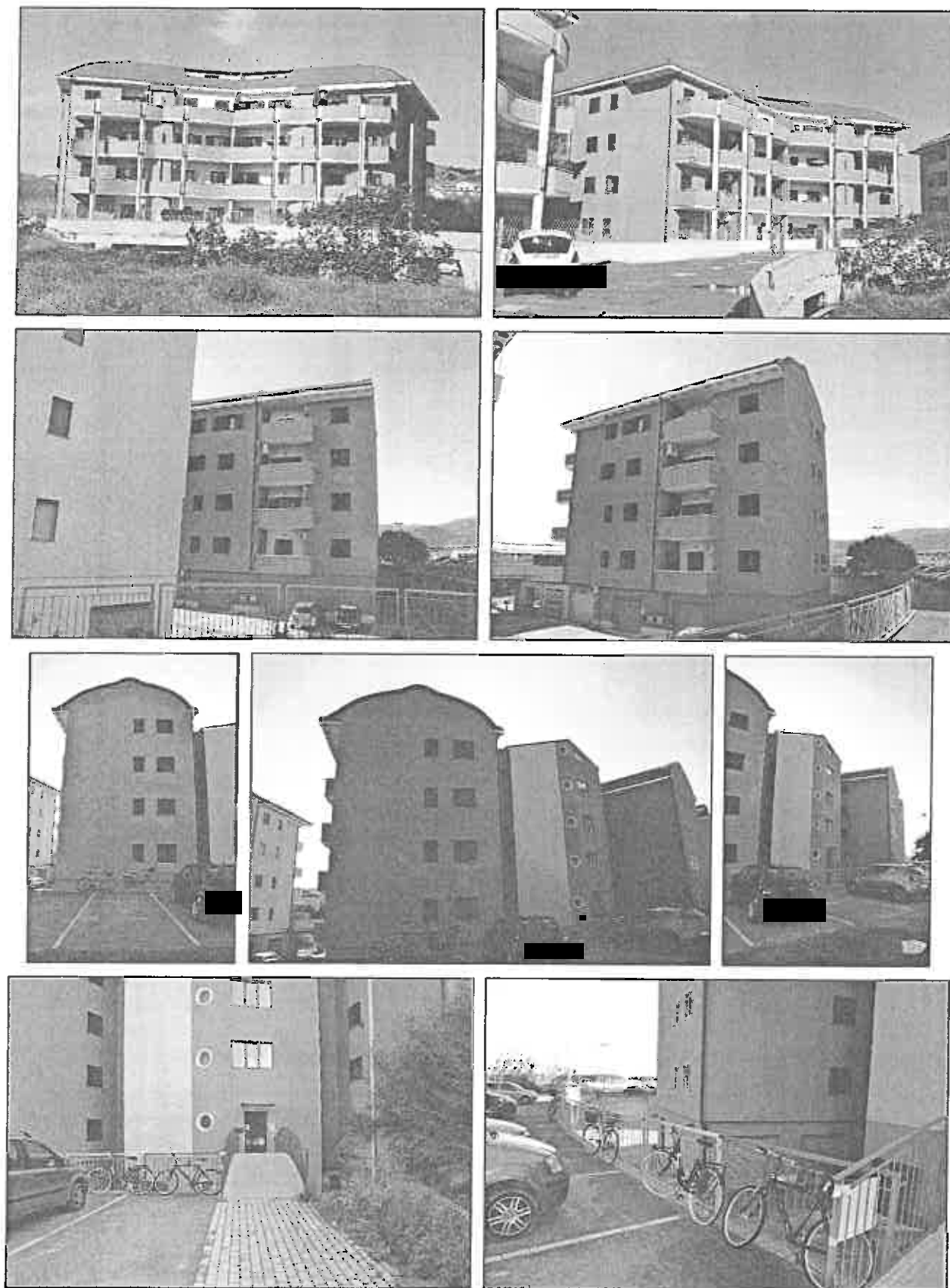


Figura 14 - Facciate del fabbricato

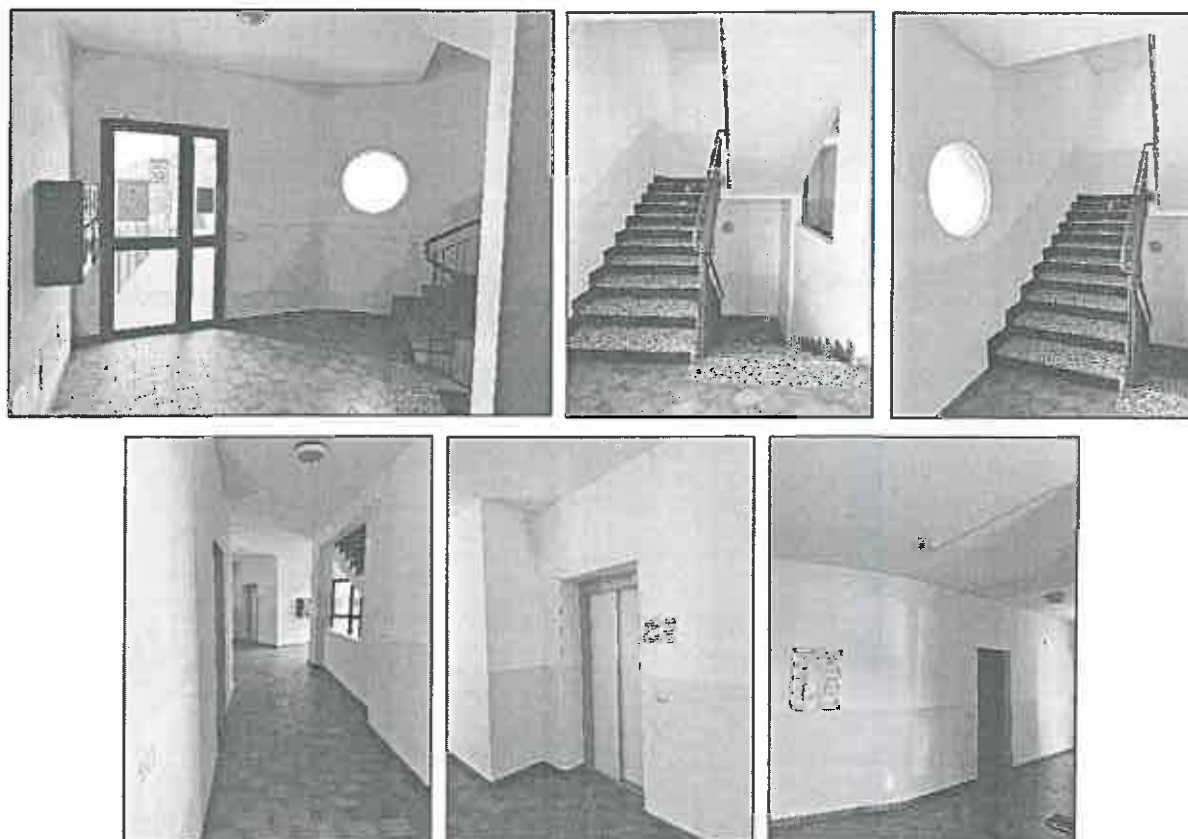


Figura 15 - Vano scala

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico livello posto al piano terra destinato ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA dal quale si accede al vano DISIMPEGNO; quest'ultimo distribuisce i vani LETTO 1, WC, LAVANDERIA e LETTO 2.

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio è ben studiato: oltre a possedere un ottimo riscontro d'aria ed ottima luminosità, per la presenza degli affacci su tutti i lati esterni opposti, le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte", una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti. La LAVANDERIA è dotata di aerazione forzata e presenta porzione della parete confinante col vano WC realizzata in vetrocemento.

Dal vano INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA si accede al balcone con ripostiglio.

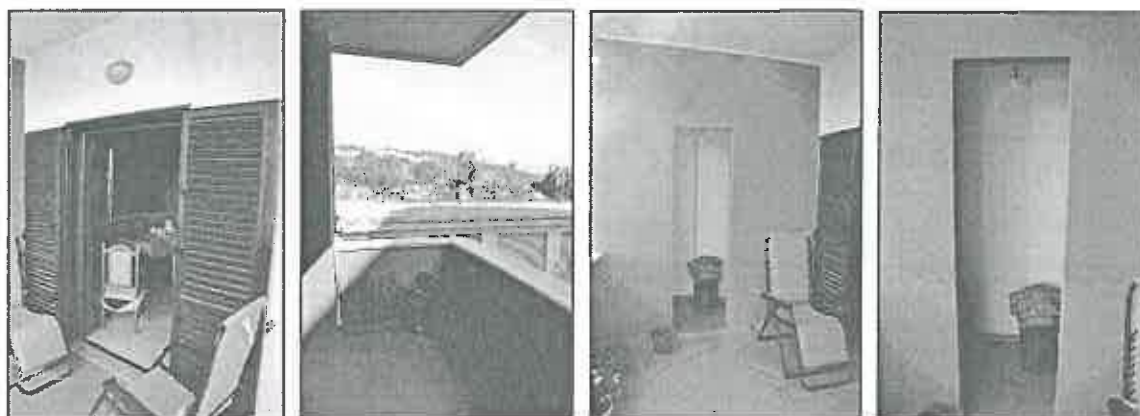


Figura 16 – Balcone e ripostiglio

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in mediocre stato di conservazione, con particolare riferimento alla presenza di deterioramento delle pareti e dei soffitti con annerimenti, riscontrabili in tutti i vani.

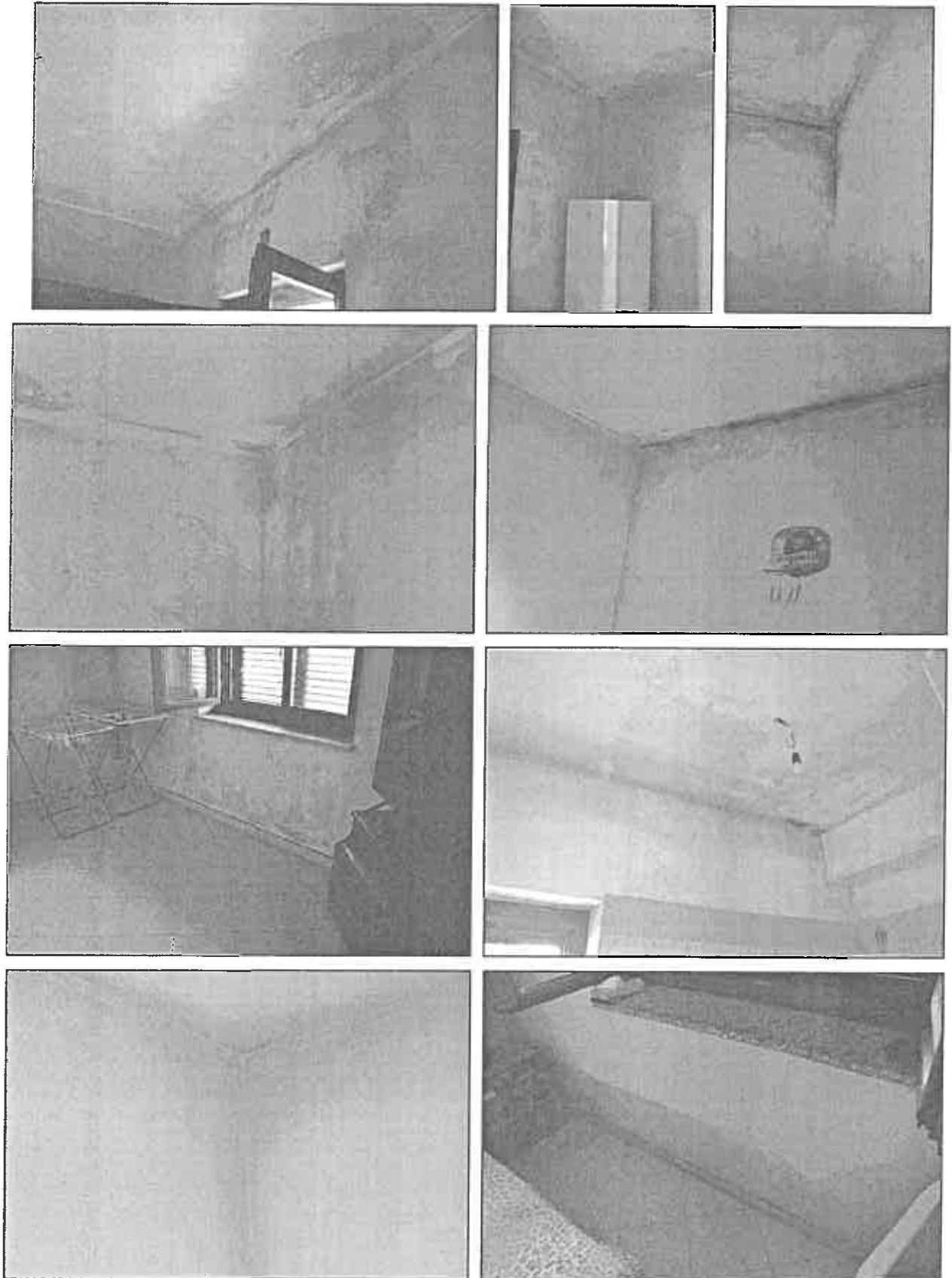


Figura 17 - Deterioramento delle finiture interne

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti del WC della LAVANDERIA e parzialmente quelle dell'angolo CUCINA, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in legno-alluminio e vetro-camera dotati di ulteriore infisso in alluminio a persiana, si presentano in buone condizioni. Infissi interni in legno in buone condizioni. Portoncino di ingresso blindato. L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare (Figura 19).

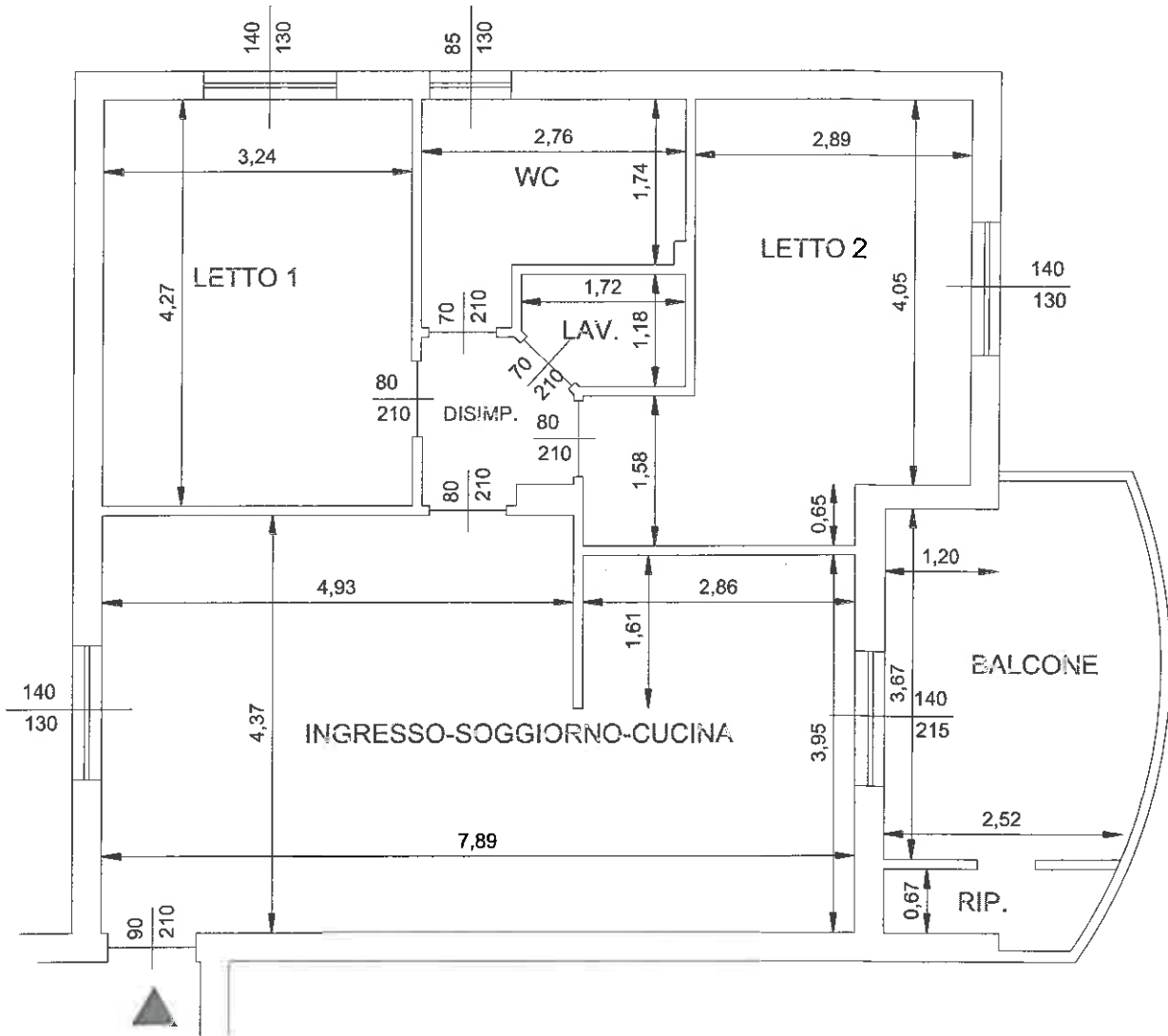


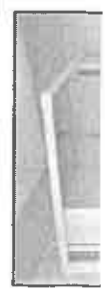
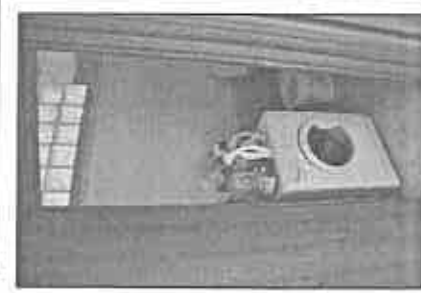
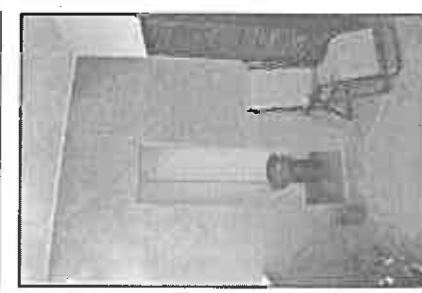
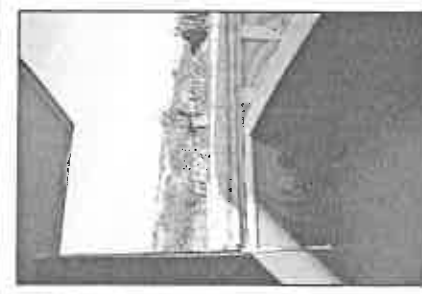
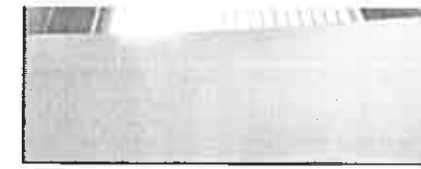
Figura 18 – Planimetria da rilievo





Ing. Danilo ISABELLO – Studio Tecnico di Ingegneria Civile

ing.



### 3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

---

Come risultante dall'atto di compravendita a mezzo del quale il bene è pervenuto all'esecutato (repertorio n.78241 del 24/10/2011 per Notaio Antonio ANDREACCHIO), il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n.5 rilasciato dal Comune di Satriano il 08/02/2007.

In relazione al suddetto titolo edilizio, non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Dal suddetto atto di compravendita, stipulato dalla ditta costruttrice del fabbricato, risulta quanto segue:

- ✓ *"quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di eviazione nello stato di fatto in cui si trova, stato ben noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero";*
- ✓ *"quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive".*

Come già riferito, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato all'interno di una lottizzazione, per la quale i lottizzanti hanno stipulato con il Comune di Satriano la Convenzione Urbanistica repertorio n.34296 del 23/05/200; dalla disamina della convenzione, si è appurato che trattasi di convenzione esclusivamente urbanistica.

Il piano di lottizzazione è stato approvato con delibera del consiglio comunale di Satriano n.9 del 20/06/2000; nella stessa delibera viene espressamente indicato che trattasi di piano di lottizzazione ad iniziativa privata.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina integrale dell'atto di compravendita repertorio n.78241 del 24/10/2011, nonché dei titoli edilizi, non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Sul punto, si precisa, che è stata comunque depositata opportuna istanza presso il Comune di Satriano, che alla data di redazione della presente relazione risulta non evasa.

**Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile in oggetto non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.**

#### 4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

---

*"Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari?"*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (subalterno 21, particella 641, foglio 3 del comune di Satriano) risulta in esclusiva proprietà dell'esecutato:

1.  – C.F.  – Diritto di proprietà per 1/1

**Non sono presenti comproprietari.**

**All'esecutato il bene è pervenuto con atto di compravendita repertorio n.78241 del 24/10/2011 per Notaio Antonio ANDREACCHIO.**

Il suddetto atto di compravendita, estratto in copia presso il notaio è riportato nell'*Allegato 5*.





**7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione**

---

*"In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli".*

Come indicato al *paragrafo 4*, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

**Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutato per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura del bene, né la predisposizione di un progetto di massima.**







- presso l'amministratore di condominio (cfr. nota del 14/09/2023 - Allegato 6), il quale ha riferito che "dalla documentazione condominiale in mio possesso non risultano posti auto scoperti assegnati e/o riservati".

## 9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

---

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.7325/1 rilasciato dal *Comune di Satriano* in data 10/08/2023 (*Allegato 2*), risulta che il comune non è dotato di piano di ricognizione degli usi civici e, pertanto, non può essere certificata la sussistenza o meno circa la presenza sull'immobile di che trattasi della sussistenza di usi civici.

Dall'atto di compravendita repertorio n.78241 del 24/10/2011 per Notaio Antonio ANDREACCHIO (*Allegato 5*) con il quale il bene in oggetto è pervenuto dal costruttore a \_\_\_\_\_ risulta quanto segue:

*“Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche per ogni caso di evizione, nello stato di fatto in cui si trova, stato ben noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è libero.*

*La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi e ipoteche”.*

È possibile affermare che alla luce della documentazione notarile esaminata, il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.

## 10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica

---

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

### 10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

---

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n.7325/1 rilasciato dal Comune di Satriano in data 10/08/2023 (*Allegato 2*), l'area su cui insiste il fabbricato contenente il bene oggetto di esecuzione (foglio 3, particella 641), nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad Acta n.17 del 23/06/1993, approvato con Delibera della G.R. n.4886 del 10/10/1994 e definitivamente approvato, a seguito delle controdeduzioni operate con Delibera del C.C. n.05 del 09/01/1995, con successiva Delibera di C.C. n.27 del 18/09/1995) ha la seguente destinazione: "Zona Territoriale Omogenea "C" ESPANSIONE Sottozona C2/14 ", con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- F.T.: Mc/Mq 0,40;
- Lotto minimo 1.000 mq;
- Indice di copertura 30%;
- Altezza massima degli edifici: mt.7,50;
- Distanza minima dai confini: 7,00 mt;
- Distanza minima dai fabbricati: mt.10,00;
- Distanza minima dalle strade: 10,00 mt.

Detto terreno è ricompreso nel P.d.L. di iniziativa privata approvato con Delibera del C.C. n.09 del 20/06/2000 ed oggetto di convenzione stipulata in Soverato il 23/05/2002 dal Notaio Antonio ANDREACCHIO con Rep. n.34296 – Racc. n.9544, alla quale si rimanda (*Allegato 5*).





## 12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

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

### ❖ Impianto elettrico:

Presso il Comune di Satriano è stata reperita la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico rilasciato in data 05/05/2011 dalla ditta ENERGETICA SNC (Allegato 10).

Rispondente alle vigenti normative di legge, è totalmente sotto traccia, con il quadro contatore alloggiato in apposito vano posto in prossimità del portoncino di ingresso al piano seminterrato.

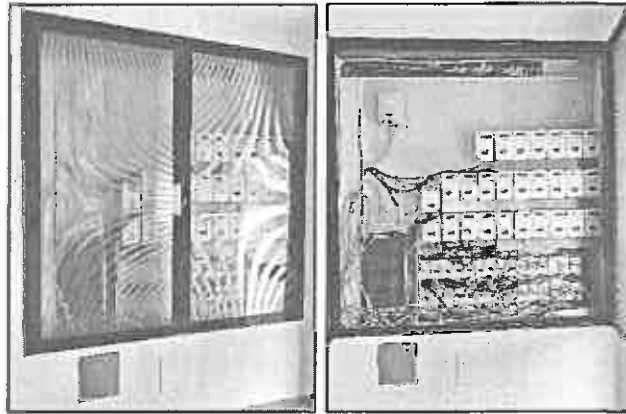


Figura 21 - Contatore fornitura energia elettrica

❖ **Impianto telefonico:** esiste impianto telefonico, con linee sotto traccia.

❖ **Impianto di sicurezza:** Assente.

❖ **Impianto TV:** esiste impianto TV, con linee sotto traccia, dotato di antenna.

❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:**

Presso il Comune di Satriano è stata reperita la Dichiarazione di Conformità degli impianti TERMO/IDRICO/SANITARI rilasciato in data 05/05/2011 dalla ditta [REDACTED] (Allegato 10).

L'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore alloggiato in apposito vano (ubicato esternamente) distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.

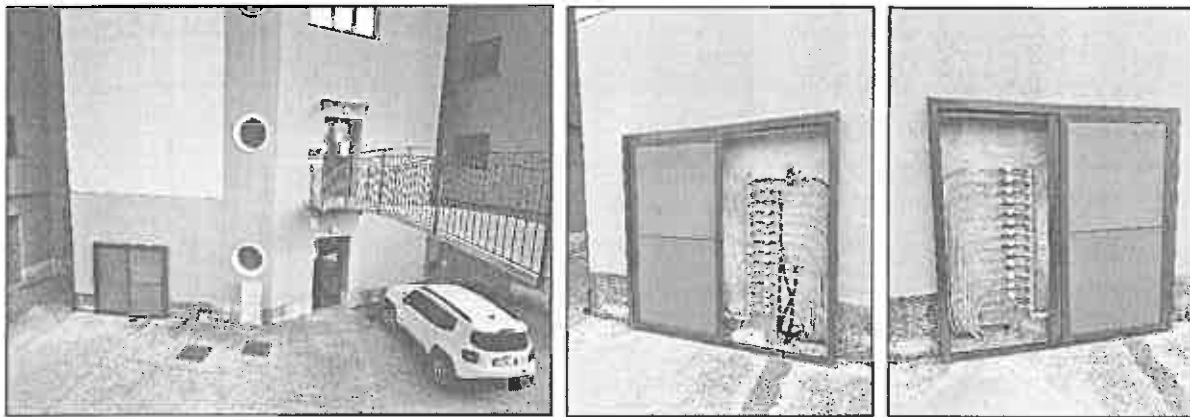


Figura 22 - Contatori idrici

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria risulta totalmente sottotraccia e costituito da caldaia BERETTA modello IDRABAGNO 13 ESI (ubicata in apposito vano sul balcone), alimentata con bombola GPL, potenza 24,5 kW

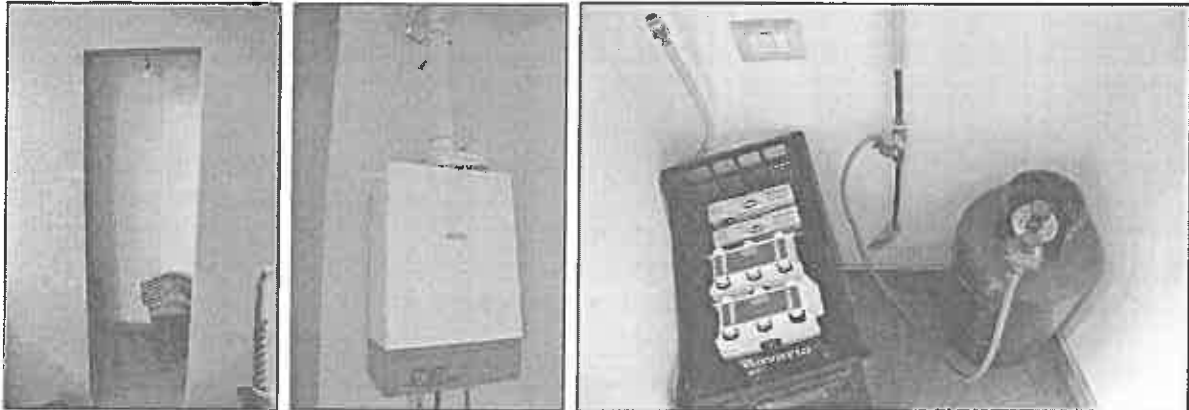


Figura 23 – Impianto produzione di acqua calda sanitaria

L'impianto di condizionamento è realizzato con pompa di calore multisplit TOYOTOMI modello MUL24 INV-3; gli split sono ubicati nei vani INGRESSO-SOGGIORNO-CUCINA, LETTO 1 e LETTO 2.

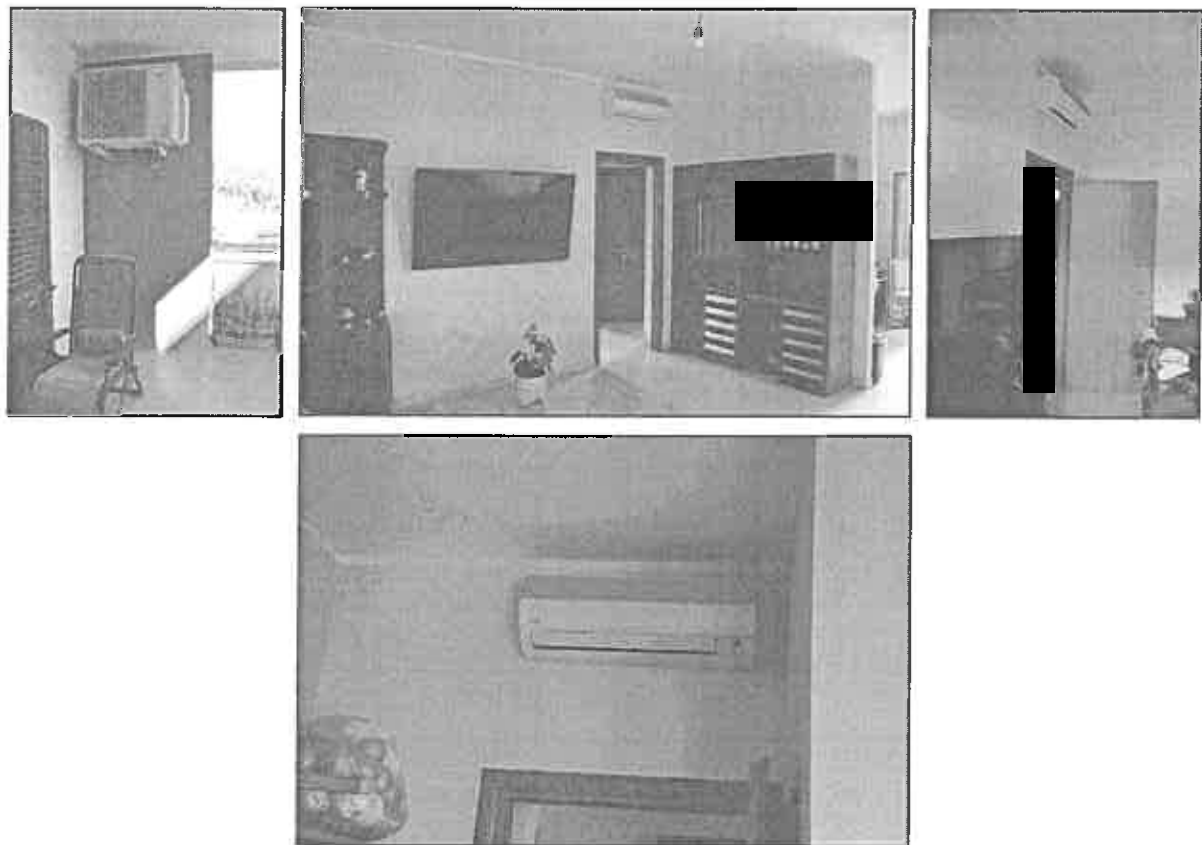


Figura 24 - Pompa di calore

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** Assente.
- ❖ **Impianto citofonico:** esistente con linee sotto traccia. Tastiera esterna in corrispondenza del portone di ingresso; ricettore in corrispondenza dell'ingresso.





Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

Nel caso in oggetto risulta individuabile la seguente destinazione:

- ❖ **abitazioni adibite a residenza con occupazione continuativa, quali abitazioni civili - categoria E.1 (1) soggetta ad A.P.E..**

Occorre precisare che dall'atto di compravendita del 24/10/2011, con il quale il bene è pervenuto all'esecutato, risulta quanto segue:

*"In ordine alle prescrizioni previste dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ai sensi dell'art. 6 comma 2/ter del medesimo D.Lgs. per come modificato dall'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le in-formazioni e la documentazione in ordine alla Certificazione Energetica del fabbricato trasferito, come da certificazione redatta dall'architetto [REDACTED]"*

Pur non essendo allegato all'atto, l'attestato ha certamente superato la validità decennale, pertanto necessiterebbe comunque di nuova redazione.

Non essendo stato prodotto dal debitore esecutato l'A.P.E. relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si rende necessaria la sua redazione.

L'A.P.E. redatto è riportato nell'*Allegato 10*.

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'*Art. 3 del DLgs 192/05* come modificato dalla *Legge 90/13* le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive *2002/91/CE* e *2010/31/UE*, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300 –1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300 –2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione*;
- **UNI/TS 11300 –3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;

- **UNI/TS 11300 –4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria;*
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell'energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili;*
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili;*
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici - *Requisiti energetici per illuminazione.*

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM\_v.52.00h**

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme *UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2012, UNI/TS 11300-4:2013, UNI/TS 11300-5:2013, UNI/TS 11300-6:2013 ed alla UNI EN 15193:2008* dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del *D.Lgs. 192/2005 - Certificato n.82 del 11/10/2018 (Allegato 10).*

L'APE (*Allegato 10*) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 27/12/2023 con **CODICE IDENTIFICATIVO n.7912323000145625.**

## SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

42

Firma: Dr. Danilo Isabello Ingegnere P. n. 411/1978 del 10/01/1978 - C.F. 00000000000 - C.A.B. 00000000000 - C.A. 00000000000 - C.A. 00000000000



- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stanti la natura degli immobili, ovvero fabbricati e terreni, la diversa destinazione d'uso degli immobili (magazzini e posti auto), verranno utilizzati criteri di stima differenti, come dettagliato nei paragrafi che seguono.

### 13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei fabbricati costituenti i beni oggetto della massa da dividere, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto "**comparativo diretto ponderato per punti di merito**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei "**punti di merito**" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### Determinazione della superficie commerciale

Per l'unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superficie lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Sono stati considerati i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'utilità marginale decrescente, maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

### **Stima del valore di mercato medio unitario**

Il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, prevedendo un raffronto tra beni simili presenti nella zona, non può avere a basamento, per la determinazione del costo unitario, una sola fonte, ma deve necessariamente far riferimento a tutte le fonti cui è possibile accedere e che siano significative per il bene in esame; tra queste fonti rientrano certamente i borsini immobiliari, le pubblicazioni di agenzie immobiliari, le copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, ecc.. L'utilizzo di tali fonti consentirà di avere un quadro completo e reale dell'andamento del mercato nell'area in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'individuazione del costo unitario, non esaurisce in alcun modo l'attività stima, posto che se necessario, vanno effettuati gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato.

### **Dettaglio del coefficiente correttivo**

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicenza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

↓ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

↓ caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicenza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

↓ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- ✓ Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo; aerazione, presenza di umidità etc.;



- ✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*
- ↳ caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)
  - ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
  - ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
  - ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
  - ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
  - ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
  - ✓ *Presenza di mutui bancari;*
  - ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
<b>TOTALE</b>			<b>1,00</b>		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.

Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

**Stima del valore dell'immobile.**

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P * K_i$$

Dove

- ⇒  $V_{mi}$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- ⇒  $P_m$  è il prezzo del bene di riferimento
- ⇒  $K_i$  è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento







Da tale fonte per le destinazioni “abitazioni civili” e “abitazioni di tipo economico”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2023:

- valori di mercato abitazioni di tipo economico €/mq 870,00 - €/mq 1.100,00
- valori di mercato abitazioni civili €/mq 970,00 - €/mq 1.085,00

**Fonte n.2 – Borsino Immobiliare**

Banca Dati del [redacted] (Allegato 9). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono “statistici” e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili. In tale zona le quotazioni immobiliari relative a dicembre 2023, per la tipologia “abitazioni in stabili” sono riportate di seguito.

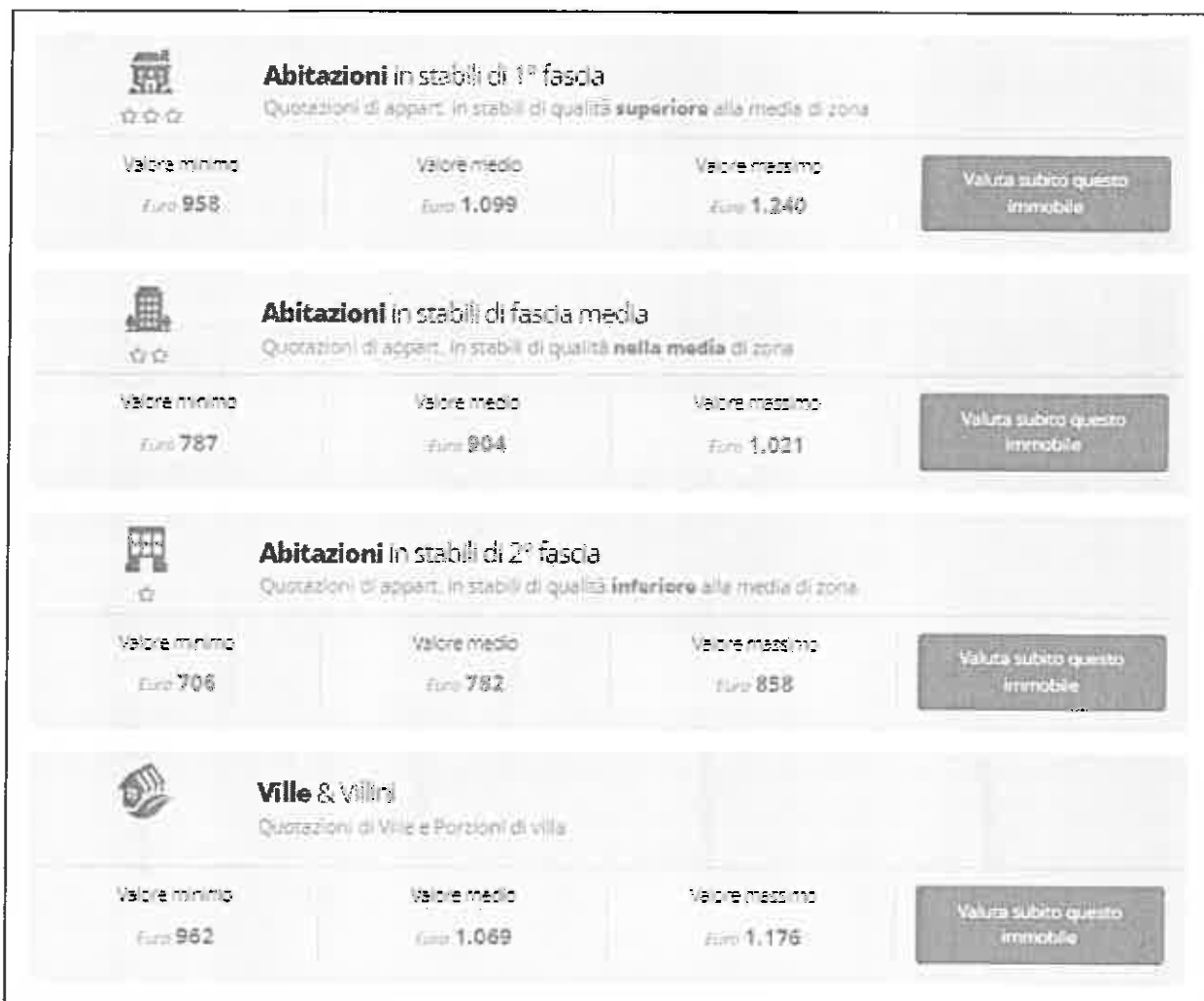


Figura 28 - Risultato interrogazione borsino immobiliare dicembre 2023 – Comune di Satriano

Da tale fonte per la destinazione “abitazioni in stabili di 1° fascia”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi):

- valori di mercato €/mq 958,00 - €/mq 1.241,00

che risultano allineati ai valori OMI.

Firmato dal DANILLO ISABELLO, Tecnico del Catastro, iscritto all'Albo dei Periti e Valuatori Immobiliari n. 144/2008, con sede in Catanzaro, via Crotona, 21. P.IVA 03094940792

**Fonte n.3 – Offerte di vendita**

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione residenziale, siti in Satriano – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), prendendo in considerazione l'intero comune, nonché un raggio di 2,0 km da via Pietro Nenni, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione (Figura 29). Le relative schede sono riportate nell'Allegato 8.

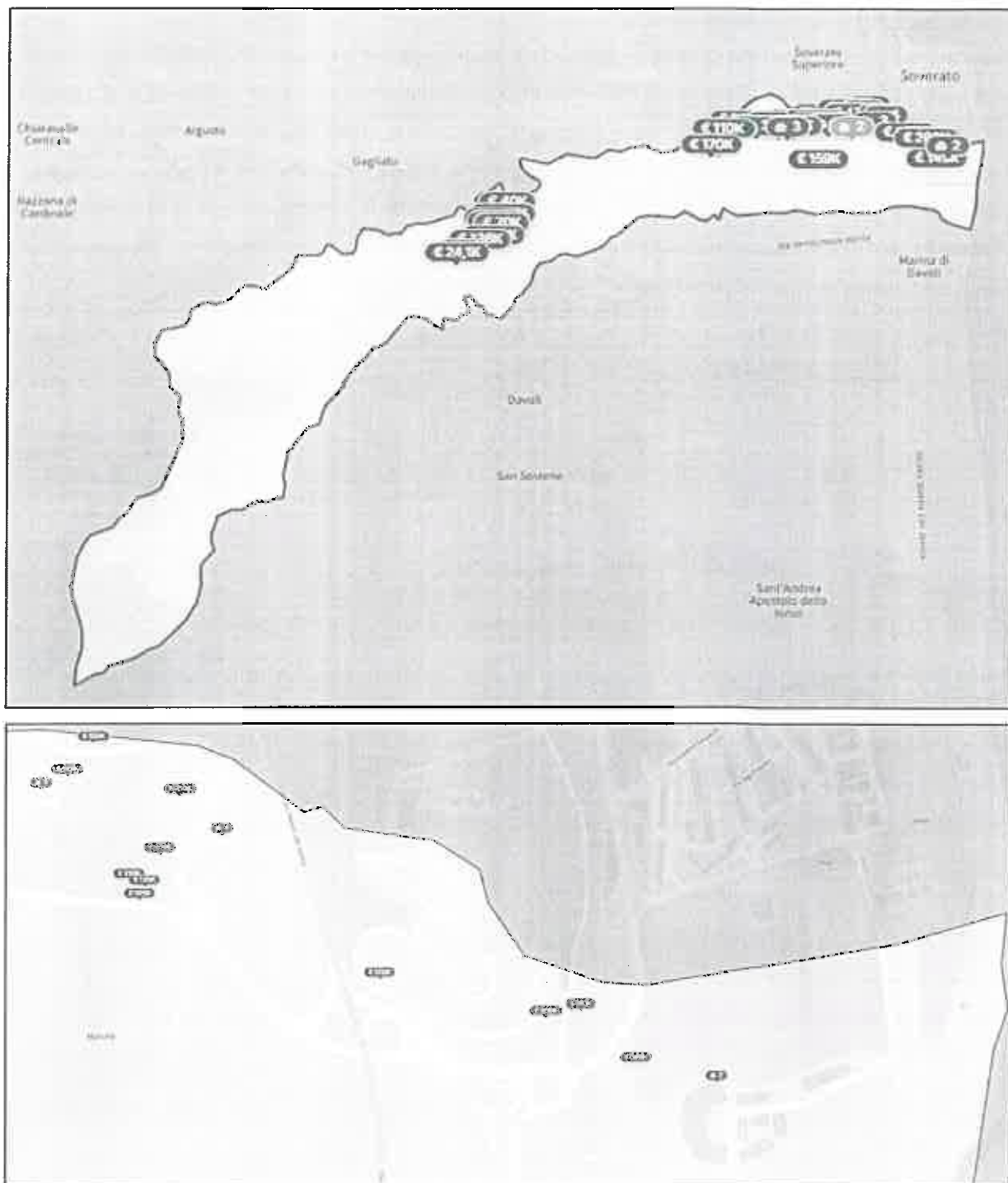


Figura 29 – Annunci di vendita nel comune di Satriano

Il numero di vendite reperite è sintomatico della variabilità e dell'appetibilità del mercato.

Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari, reperite per la fascia litoranea, sono schematizzate nella **Tabella**

4.

Esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare per la zona E/2 e per le destinazioni "abitazioni civili" e "abitazioni di tipo economico", rispetto alle quali risultano superiori.

NL	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA/LOCALITA'	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it		Via Pietro Nenni	150 000,00	93,00	1 612,90
2	immobiliare.it		Via Pietro Nenni	145 000,00	100,00	1 450,00
3	immobiliare.it		Via Pietro Nenni	120 000,00	86,00	1 395,35
4	immobiliare.it		Martelli	110 000,00	85,00	1 294,12

Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - destinazione residenziale – Comune di Satriano – Zona E/2

È possibile appurare come le quotazioni ricavabili dalle offerte di vendita siano perfettamente allineabili con la quotazione massima rilevabile dal Borsino Immobiliare, con particolare riferimento ad unità immobiliari site nella medesima lottizzazione contenente il fabbricato in oggetto (cfr. offerte di vendita dalla n.1 alla n.3, site proprio in via Pietro Nenni).

**Stante la conformazione dell'immobile, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore massimo delle quotazioni del Borsino Immobiliare - €/mq 1.240,00.**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per gli immobili in oggetto, è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree intermedie (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato ai piani secondo e terzo, è dotato di accessi indipendenti raggiungibili esclusivamente a mezzo vano scala, essendo il fabbricato privo di ascensore, si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,06 su 0,06.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,03 su 0,03.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,05





**Stima immobile Satriano – FG. 3 – PART. 641 – SUB. 21**

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	83,54	1,00	83,54
Pertinenze accessorie direttamente comunicanti con i vani principali (ripostiglio)	2,50	0,50	1,25
Balconi fino a 25 mq	11,18	0,30	3,35
<b>TOTALE</b>			<b>88,14</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>88,00</b>

**Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata**

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,12	0,12
	Servizi	0,12	0,12
	Verde	0,06	0,06
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Tecnologiche (0,25)	car. Costruttive	0,10	0,10
	Finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,10	0,08
car. Produttive (0,25)	Vetustà	0,05	0,04
	Obsolescenza	0,05	0,04
	Commerciabilità	0,15	0,15
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,94</b>

**Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo**

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.240,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	<b>€ 1 240,00</b>
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	<b>0,94</b>
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	<b>€ 1 165,60</b>
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	<b>88,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 102 572,80</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 102 573,00</b>

**Tabella 7 - Determinazione valore di mercato**

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 3 del comune di Satriano (CZ) – particella 641 – subalterno 21 viene stimato complessivamente in € 102.573,00.**

In merito alla bontà delle operazioni di stima eseguite, si fa presente che sono stati reperiti gli atti di compravendita (*Allegato 5*) di altre unità immobiliari ubicate in fabbricati (particelle 531 e 693) rientranti nel

medesimo piano di lottizzazione che comprende il fabbricato (particella 641) contenente il bene oggetto di esecuzione (subalterno 21):

- 1) Vendita del 18/01/2019 repertorio n.89740 – Notaio Antonio ANDREACCHIO  
Vendita unità immobiliare foglio 3, particella 531, subalterno 35  
Superficie catastale 92 mq – Prezzo € 127.500,00 → €/mq 1.385,87 ≈ €/mq 1.386,00
- 2) Vendita del 23/02/2023 repertorio n.997147 – Notaio Antonio ANDREACCHIO  
Vendita unità immobiliare foglio 3, particella 531, subalterno 36  
Superficie catastale appartamento 91 mq  
Superficie catastale box 23 mq  
Superficie totale  $91+0,25*23 = 96,75$  mq  
Superficie totale 97 mq Prezzo € 120.000,00 → €/mq 1.237,11 ≈ €/mq 1.237,00
- 3) Vendita del 05/07/2023 repertorio n.97779 – Notaio Antonio ANDREACCHIO  
Vendita unità immobiliare foglio 3, particella 641, subalterno 23  
Superficie catastale 70 mq – Prezzo € 73.000,00 → €/mq 1.042,85 ≈ €/mq 1.043,00
- 4) Vendita del 23/10/2023 repertorio n.98465 – Notaio Antonio ANDREACCHIO  
Vendita unità immobiliare foglio 3, particella 693, subalterno 87  
Superficie catastale 95 mq – Prezzo € 115.000,00 → €/mq 1.210,52 ≈ €/mq 1.211,00
- 5) Vendita del 15/12/2023 repertorio n.20187 – Notaio Roberta CRISPINO  
Vendita unità immobiliare foglio 3, particella 693, subalterni 84-18  
Superficie catastale appartamento 95 mq  
Superficie catastale box 23 mq  
Superficie totale  $95+0,25*23 = 100,75$  mq  
Superficie totale 101 mq Prezzo € 93.000,00 → €/mq 920,79 ≈ €/mq 921,00

Il valore stimato trova perfetta aderenza e conferma nei suddetti atti di vendita (*Allegato 5*), relativi ad unità immobiliari pressoché identiche a quella oggetto di esecuzione, che forniscono un intervallo di valore di mercato compreso tra € 73.000,00 e € 127.500,00 all'interno del quale si posiziona il valore di mercato stimato (€ 102.573,00).

Nello specifico con riferimento al valore di mercato medio unitario adottato dallo scrivente, pari a €/mq 1.240,00, esso risulta perfettamente coerente con i valori unitari desumibili dai suddetti atti (intervallo €/mq 921,00 - 1.386,00), come lo è anche il valore di mercato medio unitario ponderato determinato per l'unità immobiliare oggetto di stima (€/mq 1.165,60).

## 14. Conclusioni

---

A conclusione dell'incarico affidatogli, è possibile predisporre il seguente lotto di vendita.

### LOTTO DI VENDITA 1

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 3 del comune di Satriano (CZ) – particella 641 – subalterno 21 viene stimato complessivamente in € 102.573,00**

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 9 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ingr. Danilo ISABELLO

## SEZIONE 3 – ALLEGATI

59

Finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Regionale Calabria - Direzione Provinciale Catanzaro - Direzione Provinciale Reggio Calabria - Direzione Provinciale Cosenza - Direzione Provinciale Crotone - Direzione Provinciale Lamezia Terme - Direzione Provinciale Vibo Valentia - Direzione Provinciale Catanzaro - Direzione Provinciale Reggio Calabria - Direzione Provinciale Cosenza - Direzione Provinciale Crotone - Direzione Provinciale Lamezia Terme - Direzione Provinciale Vibo Valentia



- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali**
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Satriano**
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio**
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare**
- Allegato 5 - Estratti notarili**
- Allegato 6 – Estratti amministratore di condominio**
- Allegato 7 - Dossier fotografico**
- Allegato 8 - Elaborati grafici**
- Allegato 9 - Quotazioni immobiliari**
- Allegato 10 - A.P.E.**





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO  
SEZIONE PRIMA CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.ESPR. 27/2023  
G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

CREDITORE PROCEDENTE:

ALOI

CON GLI AVVOCATI ALESSANDRO BARBARO E ANDREA

DEBITORE ESECUTATO:

NON COSTITUITO



**ALLEGATO 8**

ELABORATI GRAFICI

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

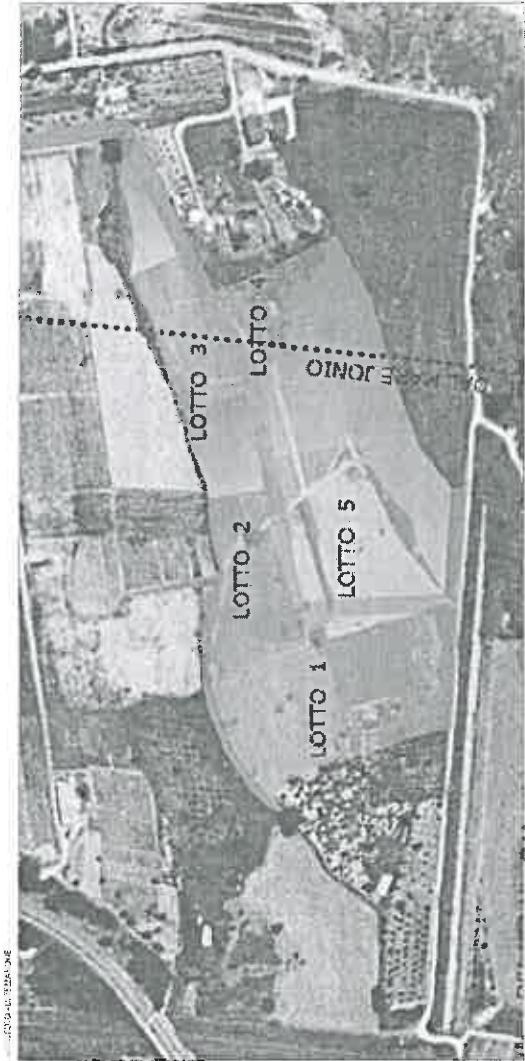
**Elaborati grafici**

- TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAVOLA 2 - LOTTIZZAZIONE
- TAVOLA 3 - INQUADRAMENTO CATASTALE
- TAVOLA 4 - RILIEVO
- TAVOLA 6 - SUPERFICIE PONDERATA



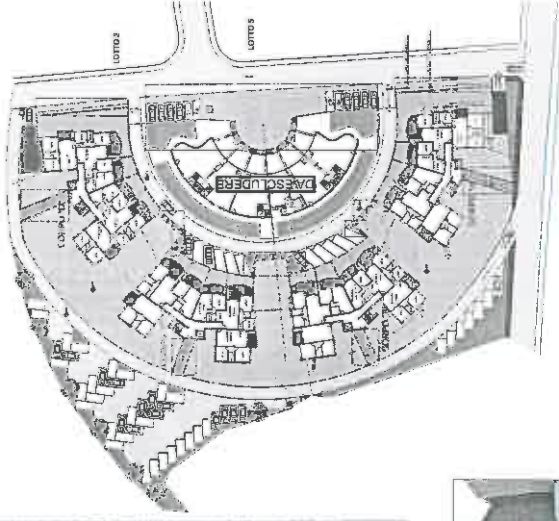


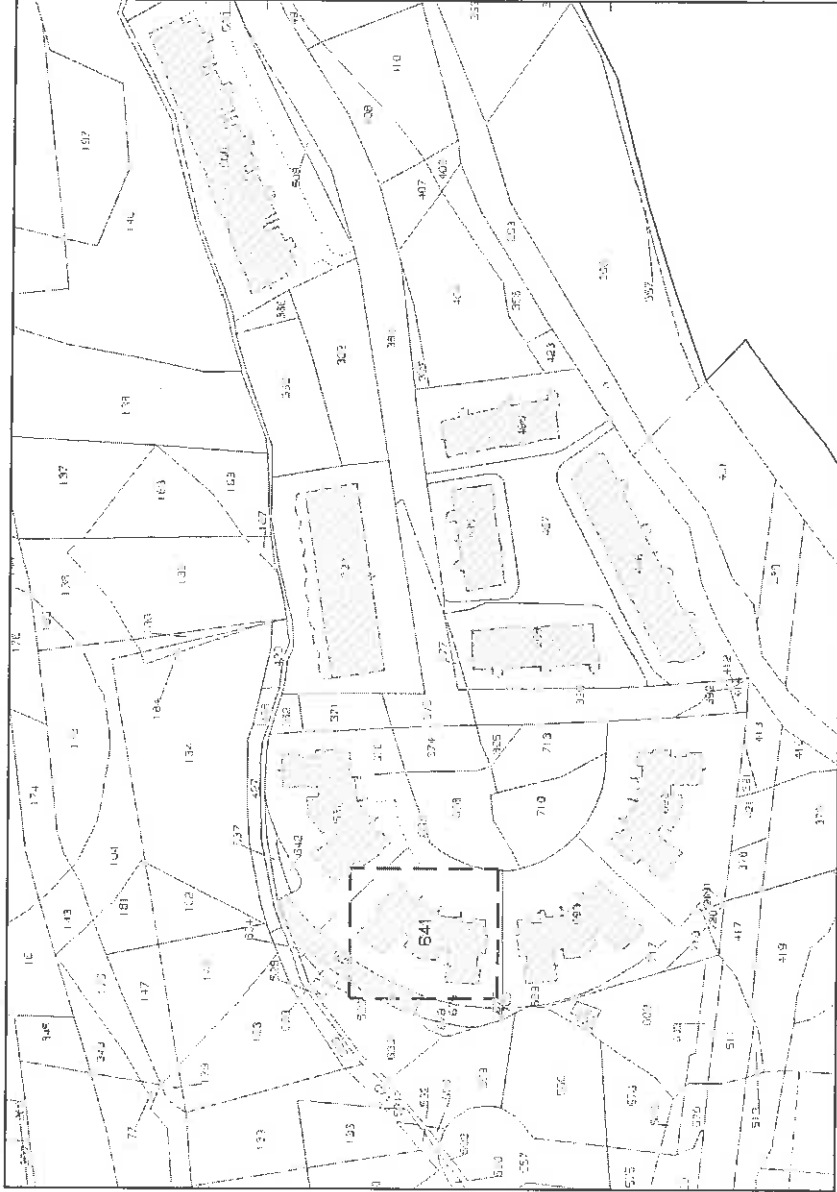
SPR. 400 - 100/03 - 100/03 - 100/03 - 100/03 - 100/03



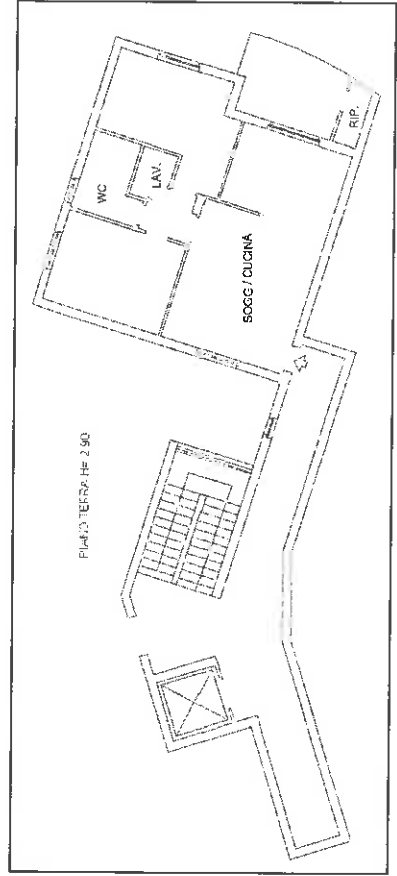
SPR. 400 - 100/03 - 100/03 - 100/03 - 100/03 - 100/03

SPR. 400 - 100/03 - 100/03 - 100/03 - 100/03 - 100/03





PLANIMETRIA CATASTALE SUBALTERNO N.21



ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 641

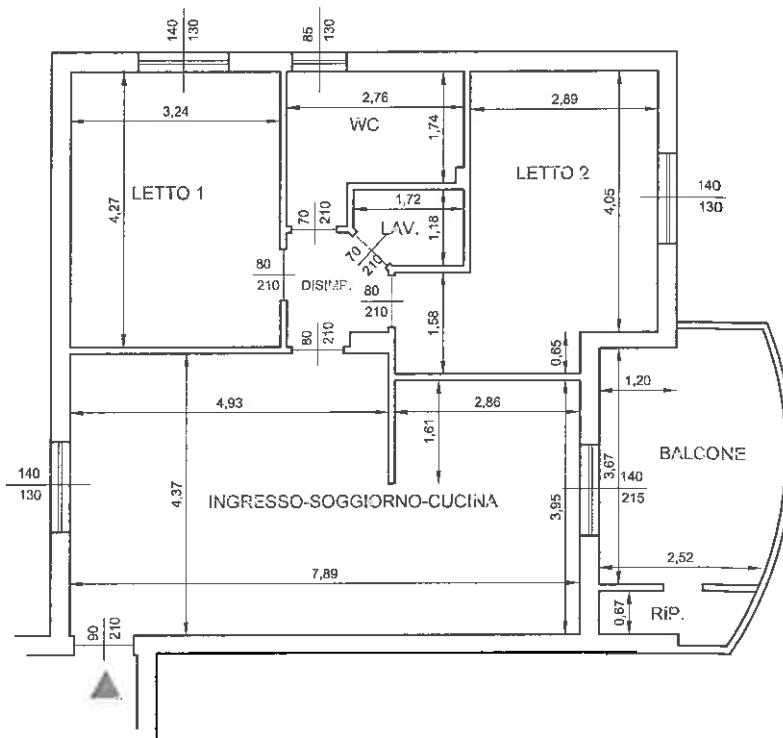


Ill. in planimetria in a8

Data: 07/09/2023 - n. T115134 - Richiedente: Telematico  
Catasto Edilizia - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa (checkbox): A4(210x297) - Fattore di scala: non utilizzabile

COMUNE DI SATRIANO  
TAVOLA 4 - RILIEVO



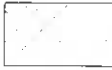
PLANIMETRIA DA RILIEVO SUBALTERNO N.21  
H = 2.95 m



COMUNE DI SATRIANO  
TAVOLA 5 - SUPERFICIE PONDERATA



**legenda**

-  SUPERFICIE PRINCIPALE ABITAZIONI
-  SUPERFICIE BALCONI
-  SUPERFICIE PERTINENZA

