TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO SEZIONE PRIMA CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ESPR. 27/2023

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

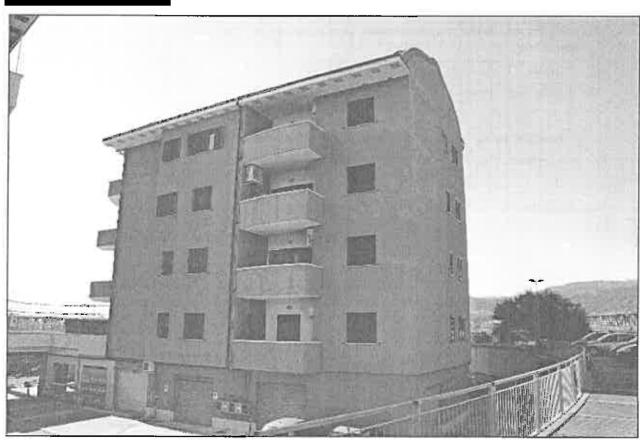
CREDITORE PROCEDENTE:

ON GLI AVVOCATI ALESSANDRO BARBARO E ANDREA

ALOI

DEBITORE ESECUTATO:

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 1º 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
- Risposta al 2º punto del quesito riguardante il titolo di proprietà
- 5. Risposta al 3º punto del quesito riguardante lo stato di possesso
- Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati 6.
- 7. Risposta al 6º punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione
- Risposta al 7º punto del quesito riquardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, chi 8. resteranno a carico dell'acquirente
- Risposta al 8º punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o 9. uso civico
- Risposta al 9º punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica
 - 10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni
 - 10.2 Regolarità edilizia
- Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive
- Risposta al 11º punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti A.P.E.

SEZIONE 2 - RELAZIONE DI "STIMA"

- 13. Risposta al 4º 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.



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, 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:
- 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 pretassato 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) (sommaria 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.



Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale qiustificazione documentata.

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 07/08/2023 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il bene pignorato, previo invio di comunicazione sopralluogo (previsto per il 28/08/2023) alle parti costituite. Nello specifico in data 07/08/2023 lo scrivente ha inoltrato la comunicazione di sopralluogo a mezzo PEC ai difensori del creditore procedente ed al Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata1 al debitore esecutato.

♣ 1° sopralluogo - In data 28/08/2023 alle ore 9:00 lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Satriano (CZ) alla Traversa Pietro Nenni n.7/B, e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 3, particella 641 subalterno 21.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ Avv. Claudia CONSARINO in qualità di Custode Giudiziario
- ✓ Arch. Vittoria PARRETTA in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico. Al termine del sopralluogo (ore 10:00) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione.

In data 18/12/2023 lo scrivente, previo accordo per le vie brevi con l'esecutato, ha inoltrato la comunicazione di sopralluogo a mezzo PEC ai difensori del creditore procedente ed al Custode Giudiziario.

2º sopralisiogo - In data 22/12/2023 alle ore 14:30 lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- Avv. Claudia CONSARINO in qualità di Custode Giudiziario
- tecnico della ditta qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con le preventivate attività di rilievo con l'ausilio della ditta

Al termine del sopralluogo (ore 15:10) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione.

Le comunicazioni ed i verbali operazioni peritali di cui sopra, sono riportati nell'Allegato 1. In data 29/08/2023 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.



Sono statti effettuati i sequenti accessi agli uffici preposti, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti.

Comune di Satriano – Ufficio Urbanistica

In data 07/08/2023, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice univoco SUE n.417 - protocollo n.357505). In data 10/08/2023 è stato rilasciato dail'ufficio il certificato protocollo n.7325/1.

✓ Comune di Satriano – Servizi Demografici

In data 07/08/2023 è stata inottrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza. In data 07/08/2023 sono stati rilasciati dall'ufficio i certificati richiesti.

Comune di Satriano – Area Tecnico Manutentiva

In data 28/08/2023, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso atti, acquisita in pari data al protocollo n.7752. In data 06/12/2023 lo scrivente si è recato presso il comune ed ha estratto la richiesta documentazione.

Considerato che per rispondere al punto 3 della suddetta richiesta, il Comune ha richiesto apposita istanza, in data 06/12/2023 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di attestazione, acquisita in pari data al protocollo n. 10904 del 06/12/2023. L'attestazione alla data di redazione della presente relazione risulta non rilasciata.

La documentazione estratta presso il Comune di Satriano è riportata nell'Allegato 2.

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

In data 07/08/2023, 18/12/2023 e 19/12/2023 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio - Servizi Catastali è riportata nell'Allegato 3.

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare

- In data 08/08/2023, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in pari data al protocollo dell'agenzia n.89006. In data 22/08/2023 l'agenzia ha riscontrato con nota protocollo n.91438 di pari data.
- In data 20/12/2023 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare è riportata nell'Allegato 4.

Estratti notarili

- In data 07/08/2023, è stata inoltrata al Notaio Antonio ANDREACCHIO richiesta copia atti. In data 28/08/2023 sono stati inoltrati i seguenti atti:
 - Atto del 24/10/2011 repertorio n.78241

¹ SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quate l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.





- In data 19/12/2023, è stata inoltrata al Notaio Antonio ANDREACCHIO richiesta copia atti. In data 05/01/2024 sono stati inoltrati i seguenti atti:
 - Atto del 05/07/2023 repertorio n.97779
 - Atto del 23/10/2023 repertorio n.98465
 - Atto del 18/01/2019 repertorio n.89740
 - Atto del 23/02/2023 repertorio n.97174
- In data 19/12/2023, è stata inoltrata al Notaio Roberta CRISPINO richiesta copia atti. In data 09/01/2024 sono stati inoltrati i seguenti atti:
 - Atto del 15/12/2023 repertorio n.20187

La documentazione estratta presso Notai è riportata nell'Allegato 5.

✓ Studio Amministratore di Condominio Avv. Elsa Maria IORFIDA

In data 28/08/2023, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni. In data 14/09/2023 lo scrivente si è recato presso lo studio di amministrazione ed ha ritirato la documentazione richiesta.

La documentazione estratta presso lo è riportata nell'*Allegato 6*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.



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

"Provveda, previo controllo della completezza del documenti previsti dell'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 guanto 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 sequenti 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'ispezioni 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.





SEZIONE 1 - RELAZIONE DI "DUE DILIGENCE"



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

"L"identificazione del bene, comprensiva del confini e del dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 sa. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI 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 dettegli 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 mg (89 mg escluse aree scoperte) - Lotto 1 - Edificio C - Interno 1 - Piano T traversa Pietro Nenni n.7

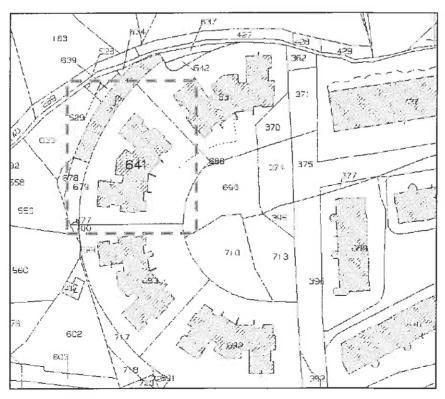


Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 3 del comune di Satriano - Individuazione fabbricato (particella 641) contenente il bene oggetto di pignoramento



Come ravvisabile dagli stralci dell'elaborato planimetrico (Figura 2), l'edificio è costituito da un piano seminterrato e da cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo terzo e quarto). Il piano seminterrato è adibito a magazzini e box/garage, mentre i restanti piani sono adibiti ad abitazioni, eccetto il piano quarto che è adibito a depositi.



Figura 2 - Elaborato planimetrico particella 641 del foglio 3 del comune di Satriano



L'elenco dei subalterni, con l'individuazione delle diverse destinazioni d'uso è riportata nella seguente **Figura 3**; da quest'ultima risulta che alcuni subalterni posti al piano seminterrato ed al piano quarto risultano ancora in corso di costruzione.

Concre		Senole	Fogle	Paricella		Tipo mappola	del:
7	SATEIANO		3	6→1			dardi, maya saada
543	UBICAZIONE magianza	I,CA.	Pinn	Scala	īm.	DESCRIZIONE	
1	TELAYERIA DROGI	5370	\$1-T1-23-4			B. C. N. C. (SCALA, ATRIO, VANO ASCENSORE CON	
		1				LOCALE MACCHINA	
3	TRAVERSA DROSI	1				10PP9E150	
3	TRAVERS A PIETRO NESOSI	3	51			MAGAZZEVO	
- 5	TRAKERSA PIETRO NENDI	7.	51			BOX GARAGE	
5	TRAVERSA PIETRO NENNI	7	51			MAGAZZINO	
5	TRAVERSA PIETRO NEMNI	3	81			MAGAZZINO	
9	TRAVERSA PIETRO NEDOT	- 5	51			MAGAZZINO	
3	TELAVERSA PIETRO NEIONI	7	51			BOX GARAGE	
7	TRAVERSA PIETRO NENVI	7.	\$1			BOXIGARAGE	
10	TRAVERSA PIETRO SELOT	1	51	ł		EOX GAFAGE	
11	TRANERSA PIETRO NENNI	7	51			BON GARAGE	
1.5	TRAVERSA FIETRO NENT	7.	51			BOX GAFAGE	
53	TRATES A PIETRO DESCRI	7	61			BON GAFAGE	
3.4	TRAVERSA DROSI	5070	51			DI CORSO DI COSTRUZIONI	=
713	TRAVERSALSOSI	SEC	ii			IN CORTO DI CONTRUZIONI	
15		34.	11			BOX GAFAGE	-
	TRANSPISA PIETZO NENOT	- 2	11			BOX GARAGE	
147	THAVEREA PIETZO NENDI	ý.					
18	TRAVERSA PIETRO NENDI	7.	53			BOX GARAGE	
19	TEAVER: A STETPO VENCI	- 2	51			EON GAFAGE	
10	TRAVERSA PIETRO DEDINT	2	51		7.2	BOX GAFAGE	
11	TRAVERSA PIETRO DE DOT	7	T		301	ABITALIONE	
22	TRAVERSA FIETRO DEDOT	7	1 1 1		001	ABITAZIONE	
13	TRAVERSA PIETRO DENOT	7	Ţ		90	ABITATIONE	
14	TRAVERSA PIETRO NEIOT	7.	I		00	ABITATIONE	
05	TRANEESA PIETRO NENOT	7	I		3005	ABITAZIONE	
15	TRAVERSA PIETRO NEIOT	7.	Ţ		005	ABITAZIONE	
17	TRAVERSA PIETRO DEDOT	7	1		607	ASTRAZIONE	
25	TRAVERSA PIETRO NEDVI	7	1		806	ABITATIONE	
19	THAVERSA PIETRO DEDOT	7	1		009	ABITATIONE	
3.0	TRAVERSA PIETRO NESSU	9	1		010	ABITAZIONE	
l äi	IFLENERS A PIETRO NEDOT	7	1		011	ABITAZIONE	
33	TRAVERSA PIETRO NEMIO	9	1		022	ABITAZIONE	
33	IFLEVERS A PIETZO DESCRI	- 5	å		013	ASSTACIONE	
34 34	IFAS ERSA PIETRO DESCU	- 6	2	[014	ABITATIONE	
		2	2	1	015	ABITATIONE	
35	ITANERSA PIETRO NENOT		-				
36	TRACERSA PIETRO NEISCI	3	9		015	ABITATIONE	
37	IRAVERSA PIETRO NESOCI		3		917	ABITAZIONE	
35	TRAVERSA PIETRO NEMOL					SOPPRESSO	
39	TFLAVERSA PTETRO NEMNI	9.	3		019	ABITAZIONE	
4.0						107275150	
41						SOPPRESSO	
41	TRAVERSA PIETRO NENNI	7	3		011	ABUTAZIONE	
43	TRAVERSA PIETRO NEMOVI	1	3		029	ABITAZIONE	
- +	TRAVERSA PIETRO NEMI					SOPPRESSO	
15	TRAVERSA DROSI	5070	4		025	EN CORSO DI COSTRUZIONE	
<u></u> 6	TRAVERSA METRO NEDIO	-9	4		025	DEPOSITO	
47	TRAVERSA PIETRO NENVI	9	1		527	DEPOSITO	
48	TRAVERSA PETRO DEDOT	-	4			DEPOSITO	
49	TRAVERSAPIETRO SENDO	- 3	4		019	DEFOSITO	
		53/50	1		923	E.C.N.C. (CORTE-ACCESSO)	į.
50	TRAVERIA DROM	25.7					
51	TEATERS A DROSI					NOPPRESSO	
53	TRAVERSA DROGI	5370	51			BION C. (DORIE COMUNE)	
.53	VIARUSSOMANNO	271	31			AFEA URBANA DI MQ. 165.0	
54	TEARERSA PIETRO NERGI	10	1-3			ABITAZIONE DI TIPO ECCON	
55	TEARERSA FIETRONESON	7	3		1020	ABITAZIONE DI TEO ECONO	ONECO

Figura 3 - Elenco subalterni, foglio 3 comune di Satriano, particella 641

Le coerenze dell'unità immobiliare sono le seguenti:

×

- > a NORD, EST ed OVEST con area esterna comune (sub. 52);
- > a SUD in parte con vano scala (sub.1) ed in parte con altra unità immobiliare (sub. 22).

Come ravvisabile dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, il subalterno oggetto di esecuzione risulta intestato al debitore esecutato per la proprietà 1/1:



Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare (Figura 4).

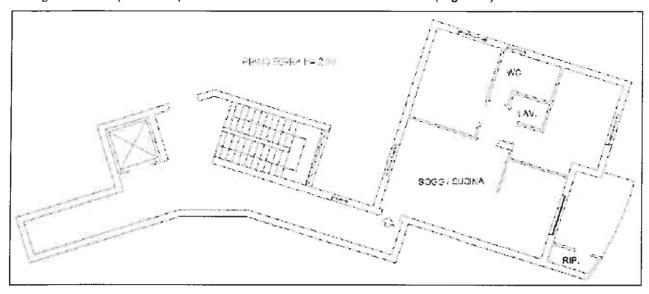


Figura 4 – Planimetria catastale foglio 3 comune di Satriano, particella 641, subalterno 21



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 detergenti. 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 denominat "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).



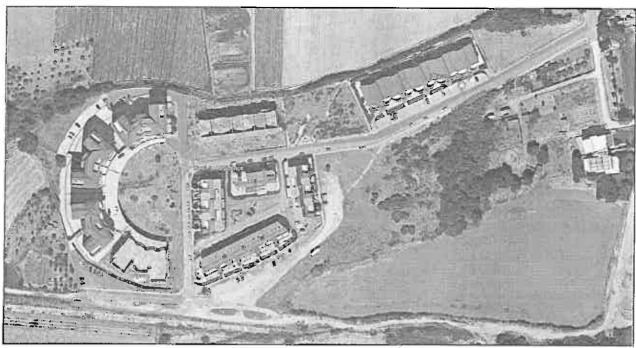




Figura 5 - Vista dell'area dall'alto (sopra) e da Via C. Amirante che si dirama dalla S.P.124 (sotto)



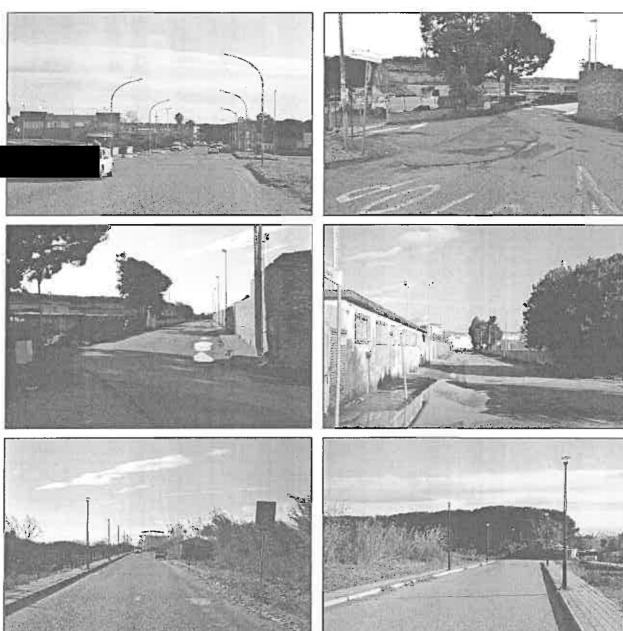


Figura 6 - Strada di accesso all'area, che si dirama da via C. Amirante

A seguito della lottizzazione, dei cinque lotti previsti per suddividere il comparto (Figura 7), all'attualità, ne risultano realizzati quattro (ma non tutti completati), denominati Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 5. Come ravvisabile dallo stralcio di mappa catastale, riportato in Figura 8, all'attualità i suddetti lotti sono individuati dalle seguenti particelle del foglio 3 del Comune di Satriano:

- Lotto 1: costituito da n.4 edifici multipiano individuati rispettivamente dalle particelle 531 (Corpo D), 641 (Corpo C), 693 (Corpo B), 692 (Corpo A) e da atra struttura individuata dalla particella 629;
- Lotto 2: costituito da n.1 edificio multipiano, individuato dalla particella 727;
- Lotto 3: costituito da n.1 edificio multipiano, individuato dalla particella 506;
- ❖ Lotto 5: costituito da n.4 edifici multipiano individuati rispettivamente dalle particelle 499 (blocco C), 498 (Corpo D), 446 (Corpo A), 608 (Corpo B).



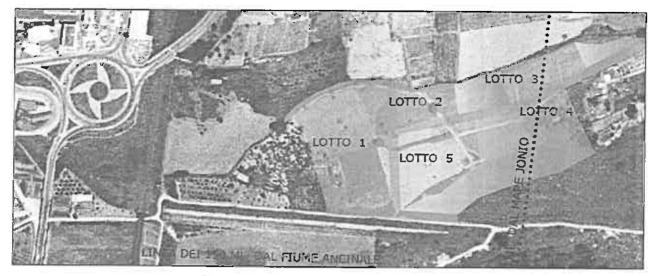


Figura 7 - Individuazione lotti previsti su ortofoto

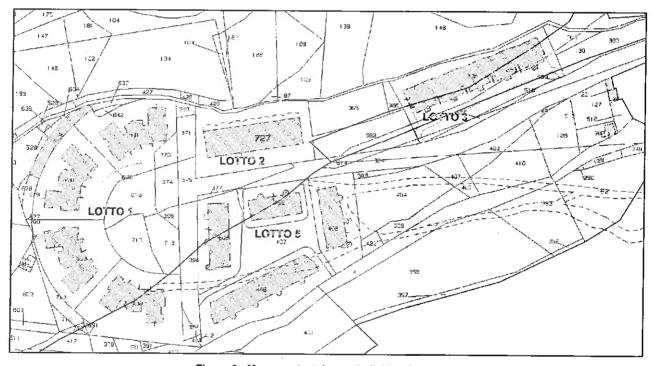


Figura 8 - Mappa catastale con individuazione lotti

Sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, consistenti in rete stradale, spazi di sosta e parcheggi, nonché servizi tecnologici a rete, quali rete idrica, rete fognante (bianca e nera), rete elettrica, rete telefonica, rete del gas, impianto di illuminazione pubblica. Le strade all'interno della lottizzazione (**Figura 9**) presentano pavimentazione in conglomerato bituminoso, dotate di cunette per la raccolta delle acque superficiali e marciapiedi. I marciapiedi e le vie pedonali sono pavimentati con cubetti di pietra granitica, sestini di cotto ed in parte con massello autobloccante di cemento. Lungo le strade di lottizzazione è realizzato un impianto di illuminazione su pali.



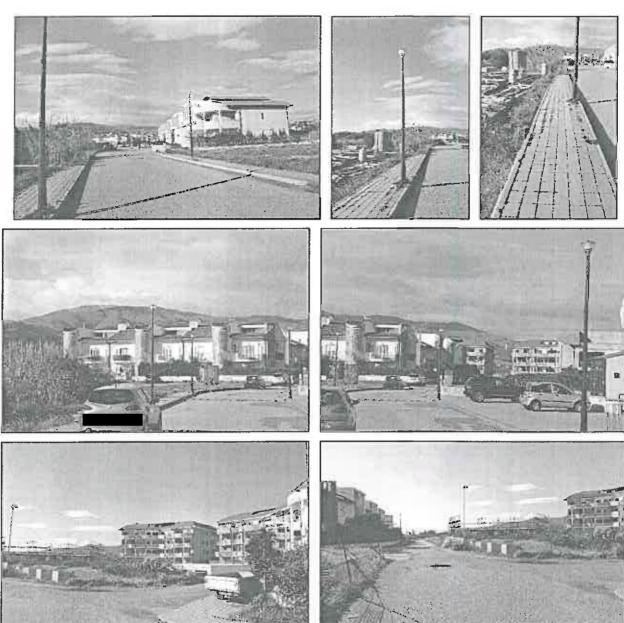


Figura 9 - Strada interna all'area

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento afferisce al Lotto 1.

Sul lotto all'attualità, insistono n.3 fabbricati strutturalmente identici (Corpi B-C-D), ma con differenti finiture esterne (**Figura 12**), aventi destinazione residenziale. Insiste un quarto fabbricato (Corpo A) progettato identico agli altri, ma ancora in corso di costruzione (**Figura 11**). La loro dislocazione in modo semicircolare è indicata in **Figura 10**.

Come da relazione tecnica, la struttura risulta costituita da telai in c.a. gettati in opera, intersecati tra loro ortogonalmente e collegata al terreno tramite un graticcio di travi rovesce di fondazione. I solai sono del tipo UNIC gettati in opera, misti in calcestruzzo e laterizio. La struttura dell'ultimo livello, con destinazione sottotetto praticabile, è stata realizzata con un pacchetto leggero in legno lamellare e tegole canadesi, ancorato alla sottostante struttura portante in muratura e pilastri in c.a..

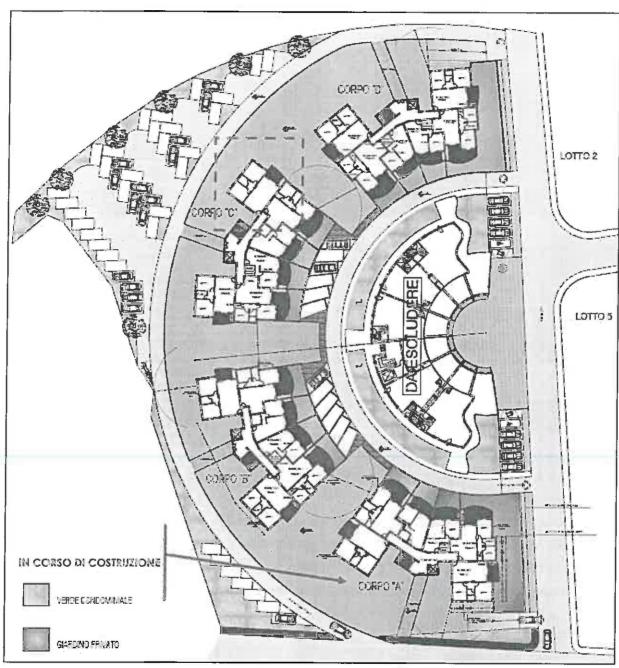


Figura 10 - Schematizzazione Lotto 1 - Stralcio Tavola A_02

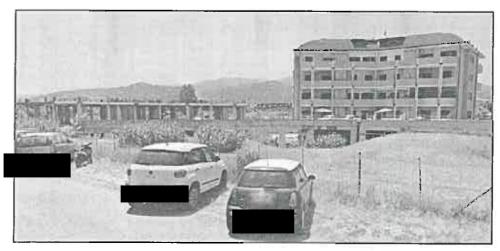


Figura 11 - Corpo A in corso di costruzione - Lotto 1











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.

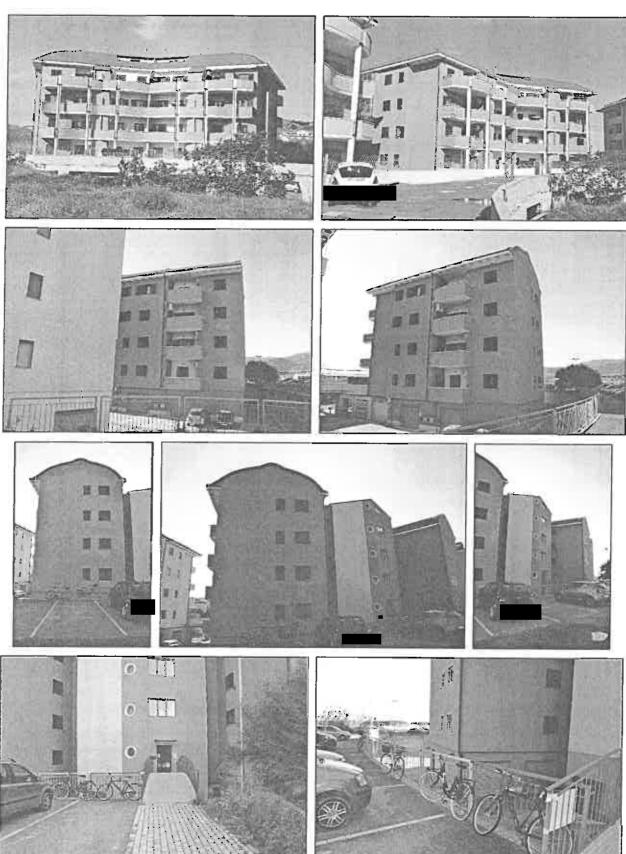


Figura 14 - Facciate del fabbricato















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.

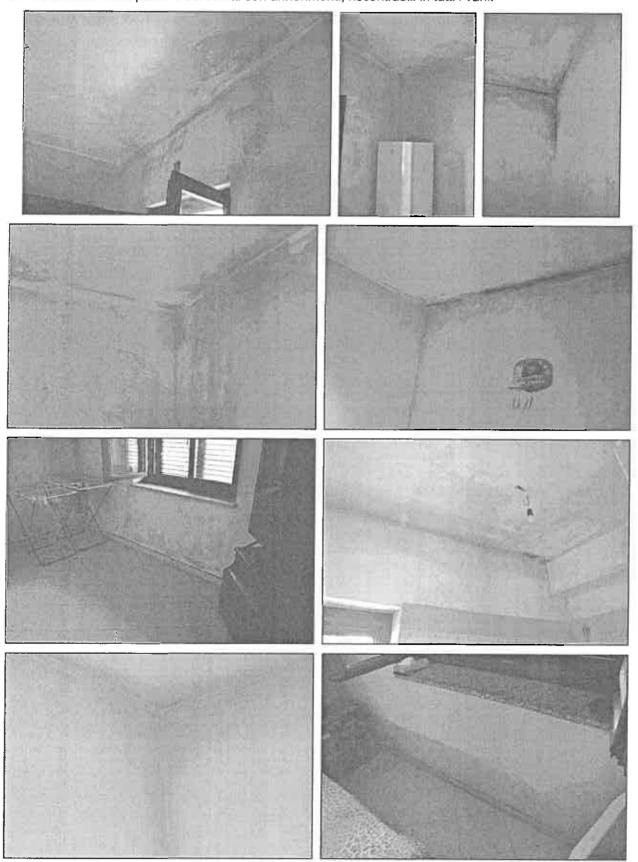


Figura 17 - Deterioramento delle finiture interne

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).

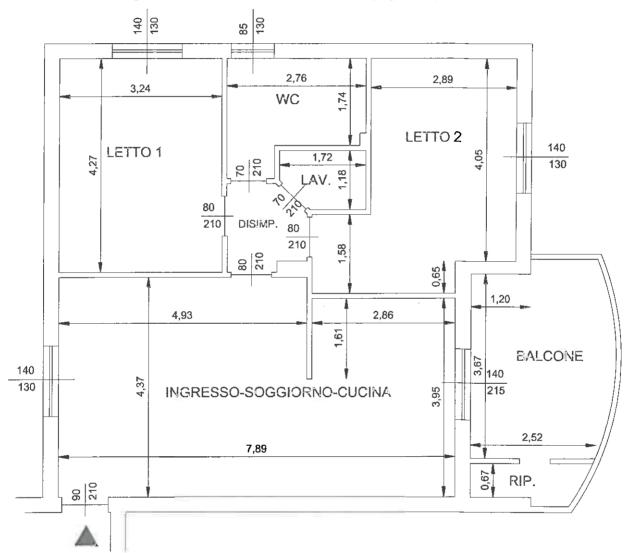


Figura 18 - Planimetria da rilievo







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 2º punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

"il tifolo di propristà dei bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari".

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

1. C – 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.



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

"Lo stato di possesso dei bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale dei debitore; se invece il bane è occupato da terzi, con l'indicazione dei titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento".

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia (cfr. certificato stato di famiglia), costituita da 1 O (nata a Davoli il e dal minore (nato a Soverato

Il bene oggetto di esecuzione costituisce abitazione principale del debitore (cfr. certificato di residenza).

Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.

In data 08/08/2023 è stata comunque depositata presso l'Agenzia delle Entrate — Direzione Provinciale di Catanzaro — Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita al protocollo n.89006 del 08/08/2023) di verifica presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, sul nominativo dell'esecutato, dell'esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.91438 del 22/08/2023, l'Agenzia ha riferito che "non risultano registrati contratti di locazione relativi all'immobile sito nel comune di Satriano e identificato catastalmente al foglio 3, particella 641, subalterno 21".

Per il bene oggetto di esecuzione non risultano in essere contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.



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

"Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuzzione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati".

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione del bene, la sua comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di "comoda divisibilità", postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Con riferimento alla descrizione del bene effettuata in precedenza, esso deve costituire un lotto unico.

Si opterà pertanto per la formazione del seguente lotto di vendita.

♣ LOTTO DI VENDITA UNICO – ABITAZIONE - 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



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

"in caso di comproprietà, la varilica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagii".

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.

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

"L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui bene, che resteranno o carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti de contratti incidenti sulla attitudine edificatoria della attesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fiase 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, sui corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai bene pignorato".

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento:

✓ IPOTECA VOLONTARIA derivante da derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/10/2011 repertorio n.78242/27541 (Notaio Antonio ANDREACCHIO)

A favore di <u>BANCA POPOLARE DEL MEZZOGGIORNO SPA</u> [via Nazionale n.60 – Crotone – P.IVA, C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Crotone n.02988480790 – REA n.170503], per i diritti di 1/1 sull'immobile oggetto di esecuzione; **contro** Iscritta il 27/10/2021 ai numeri 14712/2058.

✓	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 05/05/2023 ai numeri 7151/5058	
	A favore di	procuratrice di
		per i diritti di 1/1

sull'immobile oggetto di esecuzione; contro (

Sono presenti vincoli urbanistici

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.7325/1 rilasciato dal Comune di Satriano in data 10/08/2023 (*Allegato 2*), risultano i seguenti vincoli urbanistici.

l'area su cui insiste il fabbricato contenente il bene oggetto di esecuzione è ricompresa in aree a rischio di tipo "R2" del Piano di Assetto Idrogeologico – approvato dalla Regione Calabria con Delibera di Giunta Regionale n.900 del 31/10/2001 e Delibera di Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001.

Sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene.

Nell'atto di compravendita rep. n. 78241 del 24/10/2011 (Allegato 5), è riportato quanto segue:

"Inoltre, si precisa che nessuna modifica potrà essere apportata ai pro-spetti degli edifici, né potranno aprirsi nuove vedute o ampliarsi o trasformarsi, in qualunque modo, quelle di cui attualmente gli immobili compravenduti risultano dotati. Fino alla fine di tutti i lavori sui fabbricati, la società venditrice si riserva il diritto di apportare tutte le variazioni di ordine tecnico ed architetto-nico che riterrà più opportune, senza che l'acquirente possa al riguardo sollevare eccezioni di sorta".

Dall'atto risulta altresì:

"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".



Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene.

Regime condominiale

Nell'atto di compravendita rep. n. 78241 del 24/10/2011 (Allegato 5), è riportato quanto segue:

"È compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo [...] Relativamente al Condominio, resta espressamente stabilito tra le parti che il Regolamento relativo con le annesse tabelle millesimali, sarà pre-disposto, depositato e pubblicato a cura della società medesima, ma a spese di tutti i condomini; a tal fine la parte acquirente conferisce alla società venditrice espresso, formale e gratuito mandato con promessa di averne sin da ora per rato e valido l'operato, e con obbligo di osser-vare e fare osservare il redigendo regolamento dai propri eredi ed aven-ti causa a qualsiasi titolo. Si conviene altresì, che sino a quando non sarà legalmente costituito il Condominio, l'amministrazione rimane affidata alla società venditrice che si riserva la facoltà di amministrare gli stabili fino alla totale vendita di tutte le porzioni immobiliari facenti parte del sopra detto complesso edilizio".

<u>L'immobile risulta soggetto a regime condominiale</u>, con denominazione "Condominio Edificio C Lotto 1" (come risulta dal regolamento di condominio), è attualmente gestito dall'Avv. Elsa Maria IORFIDA.

Lo scrivente ha reperito il regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali) riportato nell'*Allegato* 6, al quale si rimanda per gli obblighi da esso derivanti.

Da informazioni reperite presso l'amministratore (cfr. nota del 14/09/2023 - Allegato 6), si è appurato:

- > che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari a circa € 270,00;
- che vi sono spese straordinarie già deliberate relative ai lavori di ripristino tetto copertura;
- be vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, per una somma pari a € 1.318,69
 al 14/09/2023, come da situazione rateale riportata in Figura 20.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. Gestione Ordinaria 2022/2023			
01/08/2022	Saldi prec.	546,96	0,00	-546,96
01/10/2022	Rata n. 1	67,08	0,00	-67.08
01/12/2022	Rata n. 2	67,08	00,0	-67.08
01/03/2023	Rata n. 3	67,08	0,00	-67,08
01/05/2023	Rata n. 4	67.07	0,00	-67,07
	Es. Lavori ripristino tetto copertura			
01/02/2019	Ratain, 1	234,02	0,00	-234,02
01/01/2020	Rata n. 2	234,03	0,00	-234.03
	Es. Sistemazione area verde	1. 2.		
01/11/2021	Rata n. 1	35,37	0.00	-35,37
TOTALE	*	1.318,69	0,00	-1.318,69

Figura 20 - Situazione debitoria Cosimo RISTAGNO al 14/09/2023

Nell'atto di compravendita risulta altresì che "alla parte acquirente spetta un posto auto scoperto che sarà meglio individuato nel Regolamento di Condominio da redigersi".

In realtà l'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata di posto auto scoperto, circostanza accertata:

presso l'esecutato che ha dichiarato di non aver mai avuto assegnato un posto auto scoperto (cfr. verbale di sopralluogo del 22/12/2023 – Allegato 1);



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 8º punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

"La varilica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pasi, ovvero che il diritto sui bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno del 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 <u>libero.</u>

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 beno 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*).



10.2 Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata assentita con <u>Permesso di Costruire n.5 del 08/02/2007</u>, rilasciato dal Comune di Satriano.

In relazione al suddetto titolo edilizio, lo scrivente ha proceduto ad effettuare istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio comunale ed in data 06/12/2023 ha estratto la necessaria documentazione.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici progettuali (*Allegato 2*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati progettuali.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, è possibile affermare che non sono ravvisabili difformità progettuali.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato rilasciato dal Comune di Satriano il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n.17 del 14/10/2011 (protocollo n.7726) con successiva errata corrige protocollo n. 2380 del 21/03/2012 (per rettifica della denominazione del corpo di fabbrica).

Il Certificato di Agibilità è riportato nell'Allegato 2.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 3*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, è possibile affermare che non sono ravvisabili difformità progettuali.





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

"In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria al sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 390 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di latanza di condone, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato dei procedimento, i costi per il conseguimento dei titolo in sanatoria e le eventuali obiazioni già corrisposto e da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, al fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsto dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.360, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

Alla luce delle considerazioni esposte al paragrafo 10.2, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive.



12. Risposta al 11º 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 li rilescio di A.P.E. (attestato prestezione 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.

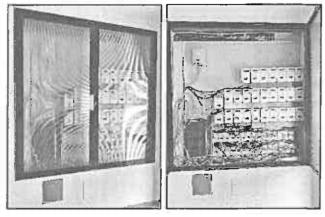


Figura 21 - Contatore fornitura energia elettrica

- ❖ 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 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.



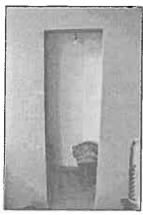




Figura 22 - Contatori idrici



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



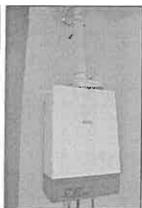
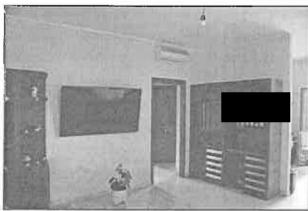




Figura 23 - Impianto produzione di acqua calda sanitaria

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.







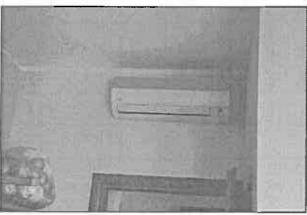


Figura 24 - Pompa di calore

- * 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.









Figura 25 - Impianto citofonico

Fonti rinnovabili: non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

Per l'impianto di climatizzazione, non essendo stato prodotto dal detentore dell'unità immobiliare il relativo libretto, è stato fatto redigere da tecnico esterno (ditta

Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'interò edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

€.1	Edifici ad biti a residenza e assimilabili:							
	E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di bena e caserme							
	E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saftuaria, quali care per vacanze, fine settimana e simili							
	E.1 (3) abitszioni adibite ad albergo, pensione e attività similari							
E 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attivita industriali o artigianali, purche siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico							
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, clinicke o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adipiti a ricovero o cura di minori o anziani noriche le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico- dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici							
E. 4	Edifici ad biti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili							
	E.4(1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi							
	E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche. Gogisi di culto							
	E.4 (3) quali bar, rictoranti, sale da ballo							
E. 5	Edifici adibiti ad attivita commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini ol vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni							
E. 6	Edific: adibiti ad attività sportave							
	E.6 (1) piscine, saune e assiroilabili							
	E.6 (2) palestre e assimilabili							
	E.6 (3) servized supporto alle attività aportive							
€. 7	Edifici ad biti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili							
£. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili							

Tabella 1 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412



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

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"



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

"Il criterio di stima additato ai fine della determinazione dei 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 esemplo: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)".

"Il valore degli immobili pignorati".

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*² rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ <u>La metodología diretta</u>, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni similari al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il <u>metodo comparativo</u>, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

✓ <u>Le metodologie indirette</u>, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

² Valore di mercato (traito del sito dell'agenzia del territorio). Seconde l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essera compravenduta alla data dalla stima, posto che l'acquirente e il vanditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di merketing durante la quale entrambo le perti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



THE CALIFORNIA OF THE CALLED



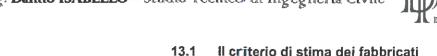
- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il <u>valore di costo</u> attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il <u>valore di capitalizzazione</u>, 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 <u>valore di trasformazione</u>, 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 <u>valore di surrogazione</u>, 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 <u>valore di riproduzione deprezzato</u>;
- il <u>valore complementare</u>, 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'attro 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.



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 similari 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 similari 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.

CULTS AND COLD OF CANADIST AND



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, prospicienza 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.

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicienza;
- ✓ 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.
- <u>caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)</u>
 - ✓ 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			cato omogeneo ativo alle aree centrali	Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Carattariatisha di Isaalianaalaa	Accessibilità	0,04		0,12	0,30	0,14	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Servizi	0,04	0,10	0,12		0,14	0,35
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Carattariatista di maniniana	Panoramicità	0,04		0,03		0,04	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Orientamento	0,09	0,25	0,07	0,20	0,09	0,25
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	80,0	
Caratteristiche tecnologiche	Finiture	0,06		0,05		0,04	0,20
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	
Caratteristiche produttive	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	0,20
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
TOTALE			1,00		1,00		1,00

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 attuati 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



13.2 Stima del valore di mercato del bene

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Satriano, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R), a loro volta suddivise in zone (B2, E1, E2, R1, R2). Il bene oggetto di stima rientra nella zona E2, fascia Suburbana/ZONA LITORANEA (VALLE FF.SS.).

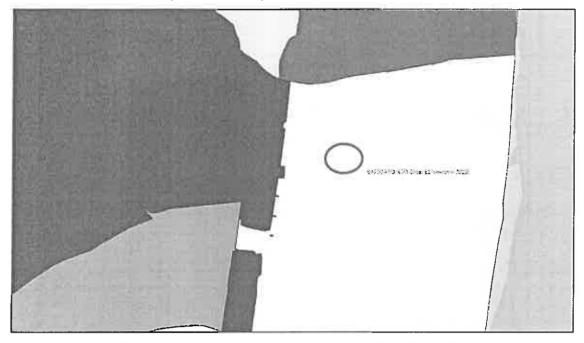


Figura 26 - Individuazione zona OMI in cui ricade il bene in oggetto

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

Fonte n.1 - Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 9). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona E2, fascia Suburbana/ZONA LITORANEA (VALLE FF.SS.), la tipologia prevalente è "abitazioni civili", con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2013 all'anno 2023 (secondo semestre, tranne il 2023 per il quale è ancora disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria "abitazioni civili" e "abitazioni di tipo economico".

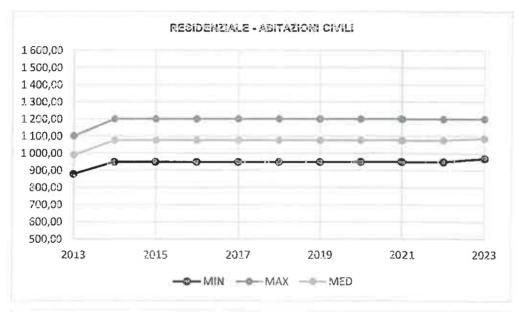
Dall'analisi delle tabelle di seguito riportate, nonché dei relativi diagrammi (Figura 27), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per entrambe le tipologie, sono rimaste invariate con un leggero aumento del valore minimo rilevato nel 2023.

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato molto attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*, con particolare riferimento alla frazione in cui ricade il bene in oggetto, con notorie caratteristiche balneari e turistico-ricettive.



Anno	ABITAZIONI CIVILI			Anno	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO			
rilevazione	min	max	med	rilevazione	min	max	med	
2013	880,00	1 100,00	990,00	2013	800,00	1 000,00	900,00	
2014	950,00	1 200,00	1 075,00	2014	850,00	1 100,00	975,00	
2015	950,00	1 200,00	1 075,00	2015	850,00	1 100,00	975,00	
2016	950,00	1 200,00	1 075,00	2016	850,00	1 100,00	975,00	
2017	950,00	1 200,00	1 075,00	2017	850,00	1 100,00	975,00	
2018	950,00	1 200,00	1 075,00	2018	850,00	1 100,00	975,00	
2019	950,00	1 200,00	1075,00	2019	850,00	1 100,00	975,00	
2020	950,00	1 200,00	1075,00	2020	850,00	1 100,00	975,00	
2021	950,00	1 200,00	1 075,00	2021	850,00	1 100,00	975,00	
2022	950,00	1 200,00	1 075,00	2022	850,00	1 100,00	975,00	
2023	970,00	1 200,00	1 085,00	2023	870,00	1 100,00	985,00	

Tabella 3 - Quotazioni Zona OMI E/2 - Comune di Satriano



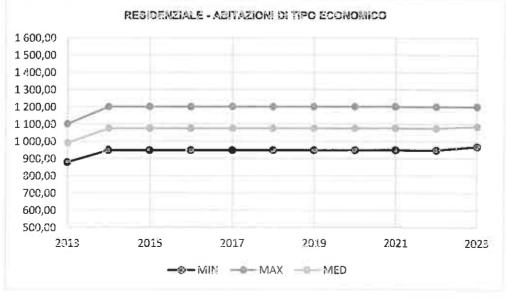


Figura 27 - Diagramma valori di mercato Zona OMI E/2 - Comune di Satriano



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 (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):

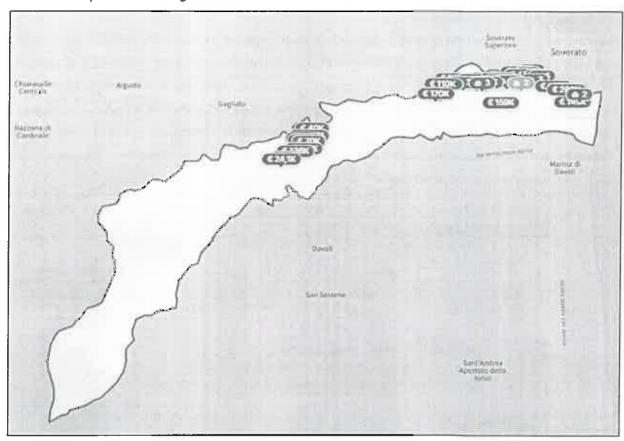
> valori di mercato €/mq 958,00 - €/mq 1.241,00 che risultano allineati ai valori OMI.





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, 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*.



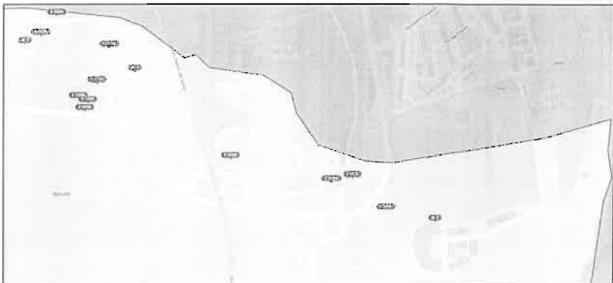


Figura 29 - Annunci di vendita nel comune di Satriano

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.

N.	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





- Impianti: con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,08 su 0,10.
- Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità): considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene elevata l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà 0,04 su 0,05
 - Obsolescenza 0,04 su 0,05
 - Commerciabilità 0,15 su 0,15

Per maggiori dettegli si rimanda alla TAVOLA 5 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 8).



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 mg	11,18	0,30	3,35
TOTALE			88,14
TOTALE APPROSSIMATO			88,00

Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

		Pesatura delle incidenze			
Caratteristiche (coeff. su base 1)		Caso di riferimento	Caso di stima		
	Accessibilità	0,12	0,12		
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Servizi	0,12	0,12		
	Verde	0,06	0,06		
	Panoramicità	0,03	0,03		
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Orientamento	0,07	0,07		
	Luminosità	0,10	0,10		
	car. Costruttive	0,10	0,10		
car. Tecnologiche (0,25)	Finiture	0,05	0,03		
	Impianti	0,10	80,0		
_	Vetustà	0,05	0,04		
car. Produttive (0,25)	Obsolescenza	0,05	0,04		
	Commerciabilità	0,15	0,15		
TOTALE	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1,00	0,94		

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	€ 1 240,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,94
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 1 165,60
Riepilogo superficie complessiva (m²)	88,00
VALORE DI MERCATO	€ 102 572,80
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 102 573,00

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 Notalo 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
- 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
- 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 Notalo 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
- 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 totale 95+0,25*23 = 100,75 mq Superficie totale 101 mg Prezzo € 93.000,00 → €/mg 920,79 ≈ €/mg 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 posizione 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. Ing. Danilo ISABELLO



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.





TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO SEZIONE PRIMA CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ESPR. 27/2023

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

CREDITORE PROCEDENTE:

CON GLI AVVOCATI ALESSANDRO BARBARO E ANDREA

ALO!

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

ź

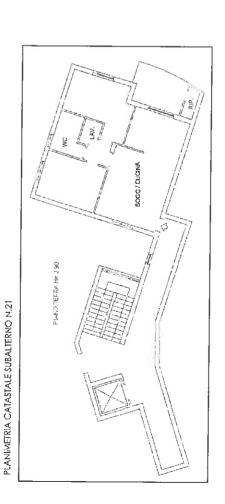
THE STREET WE STREET THE STREET

COMUNE CASAIRIANO TAYOLA 1 - INQUADRAMENTO TENITICIDALE

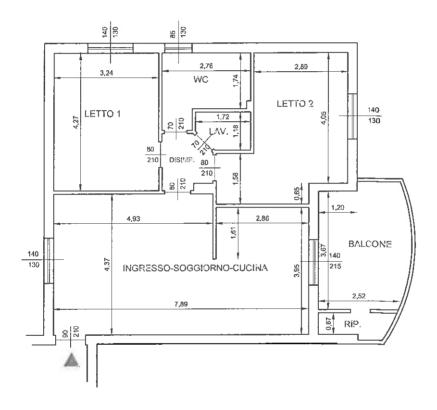
STRALCIO FOGLIO DI MAPPA N.3 DEL COMUNE DI SATRIANO

ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 641 á 303 E 65 61 4 97 (*) (*)

PARAD CENTRICEDA. DO PROPERTIES OF THE PROPERTIE



PLANIMETRIA DA RILIEVO SUBALTERNO N.21 H = 2.95 m



COMUNE DI SATRIANO TAVOLA 5 - SUPERFICIE PONDERATA

