

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

**OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n° 108/2022 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

**DEBITORI:** [REDACTED]

**CREDITORE:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 2 Febbraio 2023, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il n° 2692 fin dal 13/02/1997, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, all'esame del fascicolo telematico ed alle operazioni peritali, ho depositato, in data 10/03/2023, la prima Relazione. Nella stessa, consultabile attraverso il fascicolo telematico, ho descritto le operazioni peritali nonché identificato il bene, il titolo di proprietà e lo stato di possesso dell'immobile, rispondendo ai punti 1 -2 e 3 di quanto chiestomi.

A conclusione dell'incarico, in ottemperanza alle specifiche impartitemi nella nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica definitiva che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 10/03/2023);
2. Titolo di proprietà - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 10/03/2023);
3. Stato di possesso del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 10/03/2023);
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 108/2022 tratta di un immobile sito in Viale Ferdinando Gagliani n. 82/A, nel quartiere denominato "Janò", ad Est del Comune di Catanzaro, in Provincia di Catanzaro. L'immobile rilevato in fase di sopralluogo, rappresentato nello schema di cui al successivo punto "5" della presente relazione, è posto al piano secondo ed è parte di un fabbricato isolato, che si compone di tre unità distinte, divise su tre livelli. L'immobile, a geometria semplice con pianta rettangolare, è a struttura intelaiata in cemento armato gettato in opera ed ha le tamponature in laterizi forati mentre la copertura è del tipo a doppia falda, con soletta in cemento armato sulla quale sono state posate delle tradizionali tegole.

Per la descrizione dettagliata del bene, si rimanda alla Relazione del 10/03/2023.



## 2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente relazione, come citato ad inizio del primo punto in trattazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 20 del Comune di Catanzaro, P.lla n. 651, subalterno n. 7, Categoria A/2 ed ha una rendita catastale di € 645,57. Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che la sig.ra [REDACTED] è unica proprietaria del bene. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Tozzi Giuliana in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 36813, a favore della stessa, contro [REDACTED]

## 3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dall'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che una parte di esso coincide con l'abitazione principale della sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata. La stessa, presente durante le operazioni peritali, insieme al coniuge ed al figlio, dichiara, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, di essere in possesso del bene pignorato, e di utilizzarlo come dimora, essendo l'abituale residenza. Inoltre, ha dichiarato che l'immobile è occupato anche dai genitori che, di fatto abitano quella che, nella presente relazione, è stata identificata come 'parte A', della planimetria riportata al successivo punto 5, per come si andrà a trattare.

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

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

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

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

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

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

Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

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



ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice di zona OMI di appartenenza D4 e Fascia/zona corrispondente Periferica/Pontegrande - Piterà;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia 'abitazione di tipo civile';
- le quotazioni utilizzate per immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 830 €/mq e un Max di 980 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, 2° semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/PONTEGRANDE - PITERA

Codice zona: D4

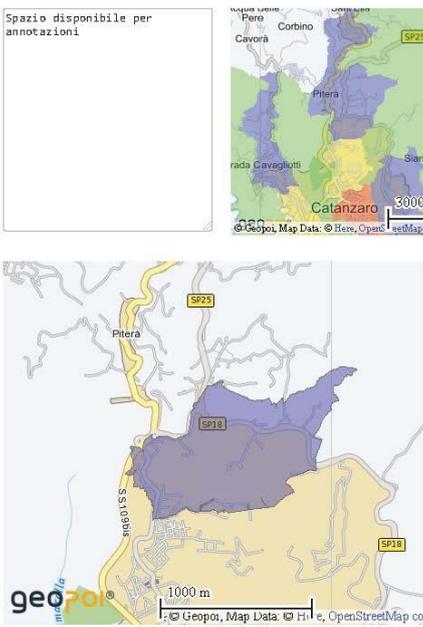
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	980	L	3,2	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	960	L	2,8	3,7	N
Box	Normale	415	560	L	2,2	2,8	N
Posti auto coperti	Normale	330	415	L	1,6	2	L
Posti auto scoperti	Normale	230	280	L	1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	960	1300	L	4,2	5,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)



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

Nella tabella a seguire è sintetizzato il confronto tra gli immobili i cui prezzi sono noti (Comparables C1 - C2 - C3), mentre, il prezzo dell'immobile oggetto di stima (subject) è l'incognita da calcolare (riportato nella colonna S).



PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C1	C2	C3	S
Locali	4	4	4	10
Superficie commerciale (mq)	115	135	180	205
Bagni	2	1	2	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	abitabile	abitabile	abitabile
Anno di costruzione	1991	1960	1995	1985
Piano	1	3	T	1
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	si	si	si	si
Terrazzo	no	no	no	no
Balconi	si	si	si	si
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	120.000,00 €	108.000,00 €	235.000,00 €	?

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

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (C1, C2 e C3) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultimo semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili. Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali. La tabella, di cui a seguire, illustra quanto appena descritto e mette in evidenza i Prezzi Noti relativi ai tre Comparables (*immobili dal valore commerciale noto*).

PARAMETRI	COMPARABLES		
	C1	C2	C3
Prezzo (€)	120.000,00 €	108.000,00 €	235.000,00 €
Superficie commerciale (mq)	115	135	180
Noto	1043,48	800,00	1305,56

#### SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

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



Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
<b>Zona residenziale OMI</b>		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	0,90	0,90		
Suburbana (E)	0,85			0,85	0,75
<b>TOTALE PRODOTTI C.E.A.</b>		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,85</b>	<b>0,75</b>
Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
<b>Totale piani</b>		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,70				
3	0,60				
4	0,50				
<b>Vetustà (dall'anno di costruzione)</b>					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80	0,80		0,77	0,77
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70		0,70		
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>0,80</b>	<b>0,70</b>	<b>0,77</b>	<b>0,77</b>
Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
<b>Condizioni</b>		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
<b>Livello piano</b>					
Terra	0,85			0,85	
Rialzato	0,90	0,90			
Primo	1,00				1,00
Secondo e successivi	1,05		1,05		
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
<b>Bagni e Complementi</b>					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,80	0,70	0,80	0,20
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,05	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Riscaldamento</b>					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>1,75</b>	<b>1,78</b>	<b>1,65</b>	<b>0,49</b>



Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
<b>Stato al rogito</b>		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
<b>Taglio superficie commerciale</b>					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10				
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>		<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>
<b>TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b>		<b>0,95</b>	<b>1,40</b>	<b>1,24</b>	<b>0,96</b>

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,90	1,85
Comparable C2	0,90	1,62
Comparable C3	0,85	1,65
Subject	0,75	0,49

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

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

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

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI (€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable	1	0,15	1,33	1043,48
Comparable	1	0,15	1,14	800,00
Comparable	1	0,10	1,17	1305,56

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

DETERMIN. MV: 0,038

Verificato che la matrice sia invertibile, si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Infine, si moltiplica l'Inversa della Matrice di Valutazione MV ottenuta, per il Vettore dei Prezzi Noti, acquisendo il Valore Unitario di applicazione ( $V_1$ ) dell'immobile da valutare.



INV. (MV)			Inv (MV) x PN
-6,30569	4,30569	3	781,37
2,95935	17,0407	-20	-9390,66
5,1568	-5,1568	0	1255,58

L'incognita  $V_1 = 780,00 \text{ €/mq}$  in cifra tonda è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima; nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

$$VM = VU \times S = 780,00 \text{ €/mq} \times 205,00 \text{ mq} = \text{€ } 159.900,00$$

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

Dunque, considerando le sole caratteristiche qualitative e quantitative del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari**, arrotondato ed in cifra tonda, **ad € 160.000,00** (diconsi euro centosessantamila/00).

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

#### 5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto è posto al secondo piano di un edificio isolato plurifamiliare. Internamente è composto da due unità nonostante, catastalmente, sia un'unica abitazione, per come ampiamente esposto nella relazione del 10/03/2023 ed alla quale si rimanda per la descrizione completa ed analitica.

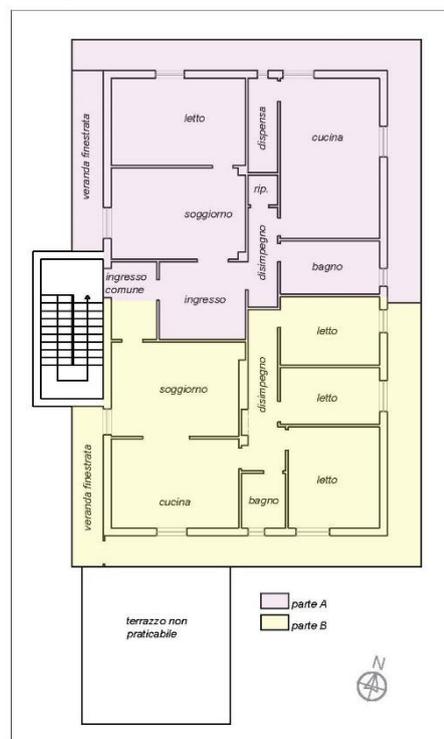
Ciò specificato, a parere dello scrivente, la suddivisione esistente allo stato di fatto, è quella che risulta più adeguata alla suddivisione in due lotti separati, in quanto:

- L'ingresso, se pur comune, è stato reso autonomo attraverso la creazione di un disimpegno;
- Le due porzioni di unità sono autonome in quanto dispongono di tutti gli ambienti che le rendono tali (cucine, bagni, camere da letto ecc.);
- La superficie delle due unità è sufficientemente ampia e tale da garantire la completa vivibilità, come dimostrano lo stato dei luoghi e l'attuale utilizzo degli stessi.

Accanto ripropongo lo schema che rappresenta le due unità nominate 'parte A' (in giallo) e 'parte B' (in magenta).

I costi per il frazionamento da riportare agli Atti, quindi per la redazione delle pratiche tecniche (SCIA in Sanatoria al Comune + Frazionamento Catastale) e per l'esecuzione dei lavori impiantistici, con eventuali opere murarie (Suddivisione di tutti gli impianti e richiesta nuovi contatori per due utenze separate) ammontano, presumibilmente a circa € 15.000,00.

Si precisa che, rispetto allo stato di fatto, il terrazzo prospiciente il lato Sud (in planimetria non evidenziato con colorazione), dovrà essere reso non praticabile (ciò comporta la rimozione della tettoia, della veranda e la chiusura dell'accesso a mezzo ringhiera, posata in



continuazione di quella esistente sul balcone, per ripristinare lo stato originario); ad oggi la praticabilità della tettoia è da ritenersi abusiva e l'espletamento della pratica in sanatoria non è consigliabile perché i costi non giustificano l'aumento di valore che si avrebbe rendendo, detto terrazzo, praticabile. Per la trattazione completa di questo ultimo concetto, si rimanda ai punti 9 e 10 della presente relazione dove viene trattato dettagliatamente l'abuso appena citato.

Qualora si procedesse con la vendita del bene, suddividendolo in funzione dei due lotti appena specificati, avremmo, applicando gli identici parametri ricavati nella stima di cui al punto precedente della presente relazione:

LOTTO	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	PREZZO
A	95,00	780,00 €	74.100,00 €
B	110,00	780,00 €	85.800,00 €

In definitiva, considerato che suddividendo il bene in lotti, l'importo totale della singola unità immobiliare si riduce notevolmente, per cui si amplia la platea dei possibili acquirenti, ed il valore unitario (€/Mq) può essere ragionevolmente aumentato di un 5%, è plausibile affermare che i valori dei singoli lotti siano:

- LOTTO "A" € 80.000,00 (Euro ottantamila/00);
- LOTTO "B" € 90.000,00 (Euro novantamila/00).

In ultimo lo scrivente sottolinea che detti importi, non tengono in considerazione i costi necessari a rendere autonomi a tutti gli effetti i due lotti, per come si evince alla pagina precedente.

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

Il bene, è di esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni. Per cui, non esistendo comproprietà dell'immobile pignorato, non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.

#### **7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:**

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia anche perché non è costituito alcun condominio ed il numero di unità immobiliari presenti non è tale da esserci l'obbligo della costituzione. Esistono invece vincoli di altra natura, urbanistica e demaniale.

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 23/03/2023. Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

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

- **B5 Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi e parte strade primarie esistenti.**

La stessa area:

- è parzialmente compresa nella perimetrazione di un'area classificata "**R4 – Rischio molto elevato con associato perimetro frana**";



- è parzialmente compresa nella perimetrazione di un'area classificata **“Fascia di rispetto pericolo 4”**, di cui al vigente Piano di Assetto idrogeologico (PAI-CALABRIA);

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

In merito ai vincoli di natura demaniale, si riferirà al successivo punto “8”.

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

Si è verificato che il bene pignorato è parzialmente compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n. 1776, per tanto è gravato da usi civici.

La proprietaria del bene è la sig.ra [REDACTED] il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Tozzi Giuliana in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 36813, a favore della stessa sig.ra [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]

Pertanto, allo stato attuale, essendo l'uso civico un diritto perpetuo che fa prevalere l'interesse pubblico a quello del singolo creditore, e rende di fatto il bene inalienabile, al fine di poter completare l'iter della presente procedura, è necessaria la sdemanializzazione dello stesso, attraverso la richiesta di affrancazione dell'immobile.

La procedura prevede l'inoltro di una perizia tecnica da depositare c/o gli uffici del Demanio della Regione Calabria, unitamente ad altra documentazione, tra cui il Certificato di Destinazione Urbanistica, il pagamento dei diritti di segreteria ed il pagamento di una somma pari a circa € 1,50/Mq di terreno da affrancare. Considerando l'estensione del terreno, il costo presuntivo per ottenere l'affrancazione del bene è quindi stimato in circa € 5.000,00.

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

Sul bene oggetto di procedura, le difformità dello stato di fatto si riscontrano sia nel confronto con la planimetria catastale sia con quella del progetto assentito dall'amministrazione Comunale di Catanzaro con *Concessione in Sanatoria n. 2659 del 22.01.2004* rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] debitrice eseguita.

Mentre le difformità con il catastale si evincevano già in fase di sopralluogo, non è stato possibile, allo stesso modo, verificare quelle con lo stato del progetto assentito se non a seguito di diverse operazioni peritali di cui descrivo sommariamente di seguito la cronologia:

- 27.02.2023 richiesta di accesso agli atti amministrativi, effettuata a mezzo PEC;
- 08.03.2023 primo accesso presso l'ufficio archivio, al fine di poter consultare quanto richiesto allo stesso Comune;
- in fase di primo accesso, non avendo rinvenuto alcun fascicolo, mi è stato comunicato di presenziare nuovamente lasciando così un lasso di tempo ragionevole per poter proseguire le ricerche al personale preposto;
- 22.03.2023 ho esperito un secondo accesso, presso l'ufficio archivio, ma mi è stato comunicato che non era ancora stata rinvenuta alcuna cartella e/o documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto;
- 31.03.2023, a seguito di diversi solleciti, ho ricevuto, mezzo PEC, riscontro negativo dal Settore *Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE* del Comune di Catanzaro. **Nello specifico, presso gli archivi dello stesso Settore, non era stato rinvenuto il fascicolo per la consultazione.** Nella Nota ricevuta è riportato che: ***l'amministrazione si riserva di comunicare l'eventuale reperimento del fascicolo in oggetto*** senza, però, specificare dettagli sulle tempistiche entro cui avrebbero effettuato le dovute ricerche.



- L'esame della documentazione catastale in mio possesso mi ha suggerito di reperire informazioni, effettuando delle ricerche personali. Così procedendo, ho contattato il tecnico che ha depositato l'ultima variazione catastale, per cui ho reperito i dati identificativi delle pratiche edilizie relative all'intero immobile di cui è parte il bene in oggetto;
- 13.04.2023 ho nuovamente richiesto accesso agli atti amministrativi, a mezzo PEC, specificando i fascicoli di mio interesse (*numero pratica, protocollo, ditta, ecc.*), che gli addetti comunali non avevano rinvenuto;
- 21.04.2023 ho quindi esperito un terzo accesso, presso l'ufficio archivio, ma mi veniva comunicato che i fascicoli in oggetto erano da recuperarsi presso l'archivio dislocato in altra sede, per cui mi veniva chiesto di voler ritornare in altra data, cosicché gli operatori potessero recuperare i fascicoli;
- 26.04.2023, presenziando nuovamente presso l'ufficio archivio comunale, ho potuto visionare ed estrapolare copia delle cartelle relative al bene pignorato e successivamente esaminarne la documentazione.

Ciò specificato, riporto il confronto rispettivamente dello stato di fatto con il catastale e a seguire con il progetto assentito.



Nel raffronto tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto (*immagine pagine precedente*) le difformità sono classificabili quali *distributive e prospettiche*; di seguito le esplicito, seguendo la numerazione antioraria, partendo dall'ingresso, riportata nell'immagine di cui alla pagina precedente:

1. allo stato di fatto è stato realizzato un tramezzo per creare l'atrio che funge da ingresso comune alla parte "A" e parte "B";
2. l'attuale cucina e soggiorno della "parte B", nello stato catastale originario, hanno destinazione diversa, infatti erano dedicati a camere da letto, ed inoltre, non erano comunicanti;
3. l'apertura (*finestra*) è stata chiusa;
4. è stata creata una seconda porta per accedere alla camera da letto di cui al punto successivo;
5. la stessa camera da letto è stata divisa in due ambienti, con la realizzazione di una parete in cartongesso, dando quindi luogo ad un'altra piccola camera;
6. la parete che catastalmente divideva il disimpegno in zona giorno e zona notte, è stata leggermente traslata verso sud e la porta, che permetteva il passaggio tra i due disimpegni giorno/notte, è stata chiusa così da evitare il passaggio dalla parte "A" a quella "B" e viceversa;
7. è stata realizzata una nuova apertura (*finestra*) sulla parete esterna prospiciente il lato est;
8. nella balconata prospiciente il lato est, la planimetria catastale riporta una veranda vetrata che di fatto, allo stato attuale è stata rimossa, probabilmente perché ostacolava il passaggio dalla parte "B" alla parte "A", condizione oggi necessaria perché sul prospetto nord è installata l'unica caldaia a servizio dell'immobile.
9. all'interno della dispensa della parte "A", è stata realizzata una nuova apertura sul prospetto nord, le cui dimensioni -assai ridotte- consentono esclusivamente il ricambio d'aria in detto vano;
10. nella parte "A", è stato realizzato un tramezzo che ha permesso la suddivisione in due ambienti di quella che era originariamente una camera da letto; allo stato attuale esistono invece una camera da letto ed un soggiorno;
11. dall'immagine di confronto è deducibile che vi è anche un ampliamento sull'esterno. Difatti, a sud, per la sopraelevazione effettuata al piano sottostante, è presente un lastricato, non riportato nel catastale, in aggiunta alla balconata perimetrale. Su detto lastrico è stata realizzata una tettoia in legno aperta su tutti e quattro i lati ma di cui, una parte pari a circa il 25% della superficie, è delimitata da pareti vetrate con struttura in alluminio.

Passando ora alla trattazione delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto assentito, bisogna specificare che dall'esamina della documentazione, ed in particolare della *Concessione in Sanatoria n. 2659 del 22.01.2004* in testa alla ditta Sig.ra [REDACTED] debitrice eseguita, si evince che l'immobile oggetto di stima non era interamente di proprietà della stessa sig.ra [REDACTED] ma era diviso in due, la cui proprietà era in testa a ditte diverse; la porzione a sud, risultava essere di proprietà della sig.ra [REDACTED] mentre quella posta a nord del sig. [REDACTED].

Per cui la situazione riportata agli atti amministrativi comunali è simile a quanto insiste allo stato odierno; la differenza sostanziale è che, ufficialmente, la proprietà dell'intero piano appartiene alla Sig.ra [REDACTED] nonostante ospiti, in via non ufficiale, i genitori nella porzione posta a nord per come ampiamente descritto.

A seguire riporto il confronto dal quale, seguendo la logica di mettere in evidenza una parte A e una parte B, si evince quanto sopra descritto.





Essendo ad oggi un unico appartamento, per la proprietà dell'intero di un'unica ditta, la sig.ra [redacted] e difformità, che sono del tipo distributive e prospettiche, sono le stesse che si rilevano nel confronto tra il catastale e lo stato di fatto; l'unico punto da rettificare in questo caso è il n.11 (nello stato di fatto vi è un ampliamento sull'esterno. Difatti, a sud, per la sopraelevazione effettuata al piano sottostante, è presente un lastricato, non riportato nel catastale, in aggiunta alla balconata perimetrale. Su detto lastrico è stata realizzata una tettoia in legno aperta su tutti e quattro i lati ma di cui, una parte pari a circa il 25% della superficie, è delimitata da pareti vetrate con struttura in alluminio): il terrazzo, presente allo stato attuale, è rappresentato anche nel progetto assentito ma è identificato come terrazzo non praticabile, quindi non accessibile.

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

La procedura che si consiglia di intraprendere è quella della richiesta del titolo abilitativo in sanatoria (pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato) per sanare le difformità distributive e prospettiche (la diversa distribuzione delle pareti interne e l'apertura delle finestre).

Per quanto concerne invece il lastricato/terrazzo posto a sud, sul quale è stata realizzata una tettoia ed è stata chiusa parte della superficie a mo' di vetrata, il sottoscritto, ritiene che sia sanabile a mezzo di verifica statica e successivo collaudo statico a firma di un tecnico abilitato. Detta procedura sarebbe però molto dispendiosa in termini di compenso nei confronti del tecnico incaricato e in termini di lungaggine burocratica anche perché prevede la verifica statica dell'intero fabbricato, circostanza che



impone l'esecuzione di prove di laboratorio assai complesse e l'assunzione di responsabilità del tecnico certificatore che rendono quindi non percorribile la strada della praticabilità del terrazzo. In ogni caso, detta procedura, non garantirebbe, che il lastricato possa essere utilizzato ancora come praticabile, in quanto, dai calcoli del tecnico, potrebbe risultare non idoneo a tale utilizzo, vista anche la natura dell'opera che nasceva come copertura non praticabile di parte dell'immobile posto al piano inferiore. Si potrebbero rendere necessarie delle opere aggiuntive per rendere l'opera staticamente idonea, a costi che il sottoscritto non è nelle condizioni di poter determinare in questa sede proprio perché evincibili solo a seguito del progetto statico dell'immobile. Nel caso in cui si proceda con la richiesta di sanatoria del lastrico, la tettoia (per come definita alla voce 41 dell'allegato A, dell'Intesa 20 Ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1- sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.) non rilevarebbe in quanto è un'opera che rientra tra gli interventi di edilizia libera, per cui realizzabili in assenza di titolo abilitativo.

Per quanto appena esposto una soluzione percorribile, meno dispendiosa ed efficace, sarebbe quella di riportare il terrazzo allo stato dei luoghi originari; ciò comporterebbe la rimozione della tettoia in legno, della veranda vetrata che insiste sul terrazzo, e la posa della ringhiera a chiusura del passaggio tra balcone e terrazzo.

Il costo presuntivo per la redazione della pratica urbanistica in sanatoria e del nuovo "Doc.Fa" è pari a circa € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria e della quota sanzionatoria per le *difformità distributive e prospettiche*.

Se si decide di percorrere la strada della sanatoria del terrazzo, il costo presuntivo per la redazione della pratica è determinabile in circa € 15.000,00 (Euro quindicimila/00), in aggiunta ai costi della pratica ordinaria di cui sopra.

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

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito alle pag. 6-7 della relazione depositata il 10/03/2023 alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard. Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano tutti funzionanti e le utenze sono tutte attive.

Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica*); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti. La classe energetica ottenuta è "E", in una scala di classificazione che va dalla "A" alla "G", in cui la "A" è la classe energetica più efficiente, mentre la "G" quella meno efficiente.

L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 20/03/2023 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7902323000109460 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 157246 del 04/04/2023. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 04/04/2033.

## 12. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 20 del Comune di Catanzaro, P.Illa n. 651, subalterno n. 7, Categoria A/2, classe U ed ha una rendita catastale di € 645,57.



2. **Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà per la quota dell'intero, della signora [REDACTED] in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Tozzi Giuliana in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 36813, a favore della stessa sig.ra [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]
3. **Stato di possesso del bene;** il bene è in possesso della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, dove vi risiede insieme al coniuge e al figlio. L'immobile è occupato anche dai genitori della sig.ra [REDACTED] che, di fatto abitano la porzione del fabbricato posta a nord.
4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la stima del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e sulle caratteristiche proprie dell'immobile. Sulla scorta di quanto detto, il bene è stato valutato in € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00) in cifra tonda.
5. **Individuazione di lotti separati;** a parere del sottoscritto, volendo dividere in bene per una maggiore vantaggiosità, si potrebbe mantenere la suddivisione esistente, allo stato di fatto che vede il bene pignorato già diviso equamente in due unità abitative.  
I costi per il frazionamento da riportare agli Atti, quindi per la redazione delle pratiche tecniche (SCIA in Sanatoria al Comune + Frazionamento Catastale) e per l'esecuzione dei lavori impiantistici, con eventuali opere murarie (Suddivisione di tutti gli impianti e richiesta nuovi contatori per due utenze separate) ammontano, presumibilmente a circa **€ 15.000,00**.  
I due lotti, per come individuati, hanno valore differente, il LOTTO "A" è stimato **€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00)**, mentre il LOTTO "B" è stimato **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**. Detti importi non tengono in considerazione la spesa di **€ 15.000,00** necessaria per rendere i due lotti funzionalmente autonomi.
6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri condominiali gravanti sul bene oggetto della perizia che insiste su un immobile i cui proprietari non sono costituiti in condominio. Esistono invece vincoli di natura urbanistica (idrogeologico di tipo R4 Rischio molto elevato di frana) e demaniale (Usi Civici L. 1776/1927).
8. **Diritto sul bene del debitore;** si è verificato che il bene pignorato insiste su un terreno parzialmente gravato da uso civico, pertanto al fine di affrancare l'immobile dal diritto perpetuo di inalienabilità, è indispensabile procedere alla sdemanializzazione il cui costo è pari a circa **€ 5.000,00**. La proprietaria del bene è la sig.ra [REDACTED]  
Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Tozzi Giuliana in data 18 gennaio 2006, Repertorio n. 36813, a favore della stessa sig.ra [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED]
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** allo stato attuale, si riscontrano difformità distributive e prospettiche tra stato di fatto e la planimetria catastale; inoltre la terrazza presente allo stato di fatto non è riportata sul catastale.  
Dal confronto tra lo stato di fatto e progetto assentito, si evince che il piano era diviso in due unità, la cui proprietà era in testa a ditte diverse, mentre ad oggi l'intero piano è di proprietà della sig.ra [REDACTED]



■ Ciò detto, anche in questo confronto insistono le stesse difformità distributive e prospettiche del confronto precedente con l'unica differenza che la terrazza è presente anche sul progetto assentito ma risulta essere non praticabile, mentre allo stato attuale viene utilizzata; sulla stessa è stata posata una tettoia in legno aperta su tutti i lati e una piccola veranda vetrata posta ad angolo, per come ampiamente descritto.

**10. Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di *difformità distributiva e prospettiche*, sono sanabili con un costo del titolo abilitativo in sanatoria e del nuovo "Doc.Fa" pari presuntivamente a € **5.000,00** (*Euro cinquemila/00*), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria e della quota sanzionatoria.

A parere dello scrivente, la terrazza esterna dovrebbe essere riportata allo stato originale di non praticabilità, rimuovendo, quindi, la tettoia, la veranda e posando la ringhiera a chiusura dell'accesso sulla terrazza. Ciò facendo non sarebbe necessario procedere a sanare l'opera, evitando così di intraprendere un iter dispendioso, che richiede un lasso di tempo abbastanza lungo e non garantirebbe comunque l'effettiva sanabilità dell'abuso.

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

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

Catanzaro, 22 maggio 2023

