

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 116/2021 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: Sig. XXXXXXXXXX

CREDITORE: MAIOR SPV Srl

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 20 Febbraio 2022, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, ho estratto ed esaminato gli atti depositati nel fascicolo telematico al fine di periziare l'immobile di che trattasi.

Facendo seguito alla nomina, ho depositato la Relazione iniziale inerente i soli punti 1-2 e 3 di quanto richiesto. Nella stessa, consultabile attraverso il fascicolo telematico, ho descritto le operazioni peritali fino a quel momento svolte, identificato il bene, il titolo di proprietà e lo stato di possesso dello stesso.

Successivamente, essendo stato rilevato altro procedimento attinente l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di evitare il rischio di una doppia procedura di vendita, fu sospesa l'attività di stima. Nell'udienza del 17/11/2022, emersa la necessità di aggiornare la valutazione effettuata in precedenza, mi fu comunicato di procedere alla perizia definitiva.

Dunque, a conclusione dell'incarico, sempre con riferimento al contenuto della nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 18/03/2022);
2. Titolo di proprietà – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 18/03/2022);
3. Stato di possesso del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 18/03/2022);
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. 116/2021 tratta di un immobile sito nel quartiere Santa Maria, Viale Cassiodoro n. 149 del Comune di Catanzaro - Provincia di Catanzaro. È riportato all'Agenzia

delle Entrate, al Foglio di Mappa n° 74 del Comune di Catanzaro, Particella n°311 Subalterno 16. L'immobile in oggetto, facente parte di un complesso edilizio composto da villette a schiera, è accessibile a Sud-Ovest, attraverso il cortile pertinenziale, rialzato rispetto alla strada; lo stesso è servito dalle scale, raggiungibili dal viale che serve l'intero complesso. Il bene oggetto della presente valutazione, strutturato seguendo la logica edificatoria – ripetitiva - dell'intero fabbricato, si compone di quattro livelli, di cui uno, ribassato rispetto al piano di accesso dell'immobile in oggetto, è adibito ad uso garage/commerciale e non è di proprietà del debitore esecutato; gli altri tre livelli, (*piano rialzato, primo e sottotetto*) invece, sono dedicati ad uso residenziale. Per la descrizione dettagliata, si rimanda alla Relazione del 18/03/2022.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'immobile in oggetto, per come relazionato nella perizia del 18.03.2022, risulta intestato per l'intera proprietà al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Allo stesso pervenne, a mezzo di Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n. 71753 e trascritto con la nota repertorio n. 3631 del 19/09/1983 dal Notaio Giuseppe Aversa, a favore del Sig. [REDACTED] contro la società [REDACTED]

[REDACTED] Quanto affermato (*così come accertato dal ing. Danilo Isabello, con relazione del 29/01/2014, redatta quale CTU nell'interesse del Giudice*) necessita rettifica dacché, nonostante dalla visura catastale emerga quanto sopra riportato e benché in sede di compravendita si era costituito solo il sig. [REDACTED] è emerso che questi risultava in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Il bene risulta pertanto, in proprietà dei sig.ri [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] come sopra identificato, i quali lo utilizzano come dimora abituale e continuativa.

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

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

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

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

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

Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

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

ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice di zona OMI di appartenenza D6 e Fascia/zona corrispondente Periferica/S. Maria Centro;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia 'Abitazioni di tipo economico';
- le quotazioni utilizzate per immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 910 €/mq e un Max di 1200 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, 1° semestre 2022 (*ultimo semestre pubblicato al momento della stima*).

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice zona: D6

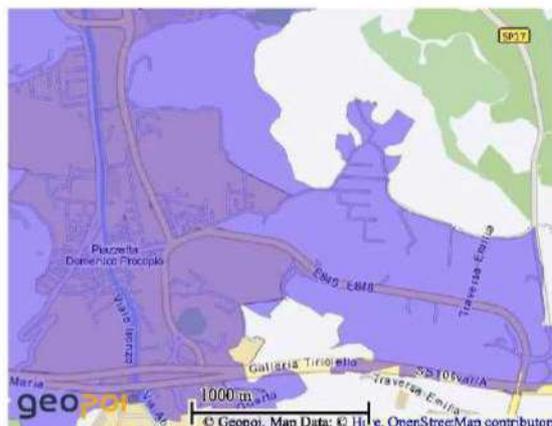
Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1350	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1200	L	3,1	4,5	N
Box	Normale	600	720	L	3,3	4	N
Posti auto coperti	Normale	465	620	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	Normale	330	425	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	Normale	1050	1450	L	4,5	5,5	N

Spazio disponibile per annotazioni!



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

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
	C ₁	C ₂	C ₃	S
Locali	4	3	4	6
Superficie commerciale (mq)	157	114	120	145
Bagni	2	2	2	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	ristrutturato	abitabile	abitabile	abitabile
Piano	rialzato	3	2	rialzato
Ascensore	no	si	si	no
Giardino	si	si	si	si
Terrazzo	no	no	no	no
Balconi	si	no	si	si
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	155 000,00 €	100 000,00 €	150 000,00 €	?

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		
	C ₁	C ₂	C ₃
Prezzo (€)	155 000,00 €	100 000,00 €	150 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	157	114	120
Valore unitario di applicazione- Prezzo Noto	987,26	877,19	1250,00

SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (*comparables*) in esame. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "Sistema di Stima". Detto "Sistema di Stima" è una formalizzazione a completamento del MCA, in

quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti. La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare.

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

Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,00	0,85	0,95	1,00

Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00		1,00	1,00	
2	0,70				
3	0,60	0,60			0,60
4	0,50				
Totale		0,60	1,00	1,00	0,60
Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50	1,50			
abitabile(condiz. Normali)	1,00		1,00	1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85				
Rialzato	0,90	0,90			0,90
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05			1,05	
Ultimo	1,10		1,10		
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00		1,00	1,00	
Assente(dal2°al6° - 0,10 per p)					
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,20	0,10	0,20	0,40
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	0,90	1,10	1,10
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,05	1,50	1,50	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	2,00	2,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Centralizzato	1,00				

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10				
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SUBTOTALI PRODOTTI		1,30	1,30	1,30	1,30
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,49	0,39	0,99	0,65

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,00	0,49
Comparable C2	0,85	0,39
Comparable C3	0,95	0,99
Subject	1,00	0,65

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

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

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

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	-0,16	987,26
Comparable C2	1	-0,15	-0,26	877,19
Comparable C3	1	-0,05	0,34	1250,00

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

DETERMIN. MV: -0,081

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

INV. (MV)			Inv (MV) x PN
0,799043	-0,1005	0,30144	1077,52
7,496013	-6,252	-1,244	361,30
-1,23924	-0,6196	1,85855	556,60

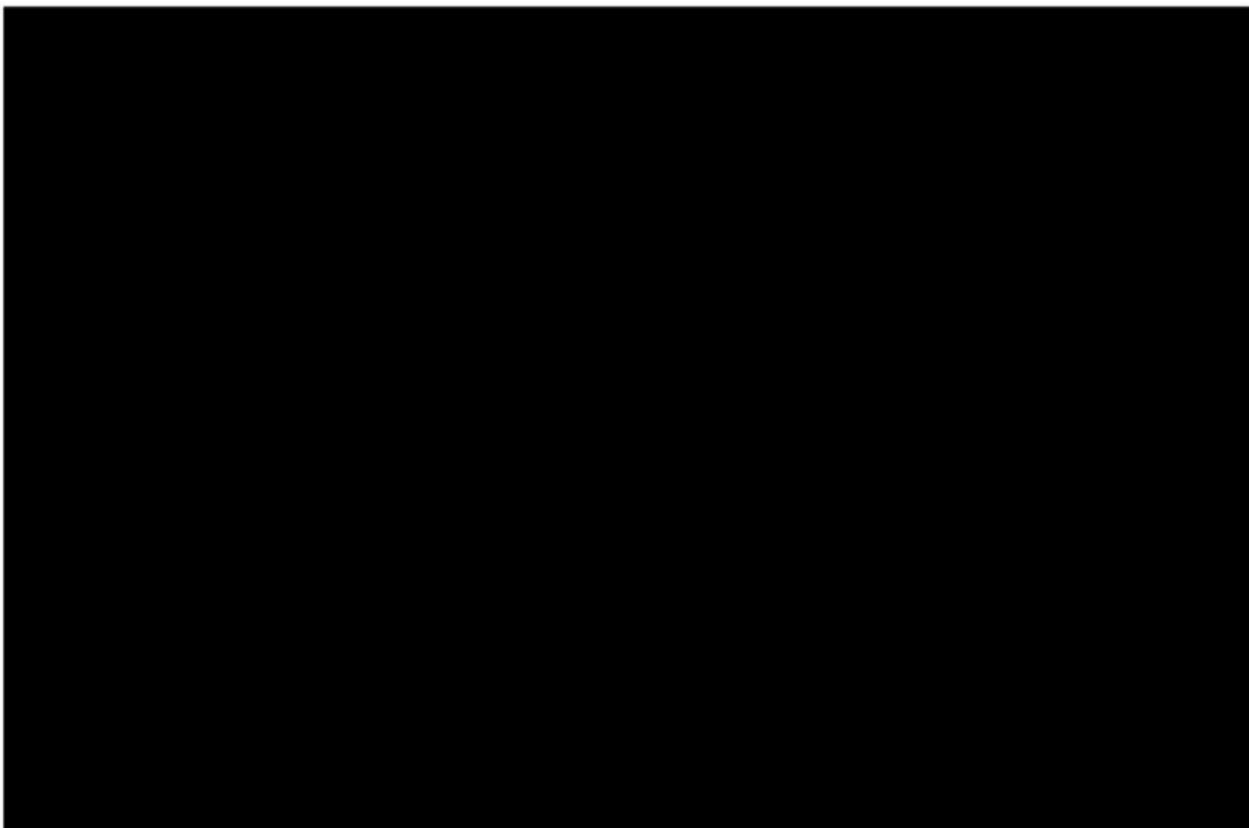
L'incognita $V_1 = 1000,00$ €/mq in cifra tonda è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima; nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

$$VM = VU \times S = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 145,00 \text{ mq} = \text{€ } 145.000,00$$

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

Dunque, considerando le sole caratteristiche qualitative e quantitative del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 145.000,00*** (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

*= Detto importo, considerato quanto si dirà ai paragrafi "9" e "10" dovrà ridursi, in cifra tonda, ad € 140.000,00 (diconsi euro centocinquarantamila/00).



5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è parte di un complesso che si compone di numerose villette a schiera. All'interno, la distribuzione è stata concepita disponendo zona giorno e zona notte su piani diversi; gli stessi livelli sono serviti da una scala concepita come fulcro dell'immobile, posta quindi centralmente. Per cui, nonostante siano presenti 7 vani utili ed accessori, l'unica divisione possibile sarebbe quella a singoli piani. Far ciò però richiederebbe la realizzazione di una scala di collegamento da porre all'esterno e, contestualmente, demolire quella esistente. Detta operazione risulta di non facile attuazione

anche perché per ottenere le autorizzazioni, urbanistiche e strutturali, necessiterebbe il calcolo strutturale dell'intero complesso, trattandosi di una struttura unica. Sulla scorta di quanto detto, considerando anche che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia percorribile l'individuazione di lotti, anche perché farlo ridurrebbe il valore del bene, senza considerare che i costi per la suddivisione, tanto per la redazione delle pratiche tecniche (*SCIA al Comune + Frazionamento Catastale + Deposito al Genio Civile per la realizzazione di un eventuale scala esterna per garantire l'accesso al secondo appartamento del piano superiore*) che per l'esecuzione dei lavori edili ed impiantistici (*Nuove pareti – Suddivisione di tutti gli impianti e richiesta nuovi contatori per le utenze*), non né giustificerebbero il ricavato.

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

Nonostante esista la comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni in quanto l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva, individua quali debitori entrambi i coniugi [REDACTED] ciò in forza del contratto di mutuo fondiario (*rapporto n. 60034401, a firma del Notaio Maria Grazia Salvini Gemini, Notaio di Catanzaro in data 7 agosto 2006 – n. Rep. 138.813, n. Racc. 11.466- munito in formula esecutiva il 7/8/2006, avente ad oggetto la concessione, ai signori [REDACTED] assistito da garanzia ipotecaria (iscrizione ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro in data 08/08/2006 n. 14447 Reg. Gen. e n. 2235) prestata dai signori [REDACTED] sull'immobile oggetto della presente perizia che, per come ampiamente relazionato, è nella proprietà di ½ ciascuno.*

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità e vincoli di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia; vi sono, d'altra parte, oneri dovuti a residui della gestione ordinaria 2022 del condominio, per come comunicato dal ing. [REDACTED] in qualità di Amministratore Pro Tempore del Condominio "Cassiodoro 1"; di fatto oggi grava un debito di € 195,45; a fronte di una spesa preventiva di € 354,81; risulta integralmente pagata la quota di gestione straordinaria 2022; in allegato la posizione contabile condominiale del sig. [REDACTED] fornita, anche questa, dall'Amministratore P.T. (*Allegato I*).

Per come attestato sul Certificato di Destinazione Urbanistica, "il bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo e Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 134 del 03.08.2016. Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico). P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico, in quanto non compreso in un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n.1776, per come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica. Il bene è di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, nonostante lo stesso risulti catastalmente intestato per l'intero della proprietà al solo sig. [REDACTED]

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Allo stato attuale, dal punto di vista urbanistico, in base al Piano Regolatore Vigente, l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea B1". Detta zona è considerata residenziale saturo all'interno della quale sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione oltre ai canonici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato II*) avente Prot. n. 161119 del 14.12.2022 e rilasciato dal Comune di Catanzaro a seguito della richiesta che ho effettuato, tramite portale 'SUE Calabria', in qualità di CTU. Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni e di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Dal punto di vista edilizio invece, come riportato nell'atto di compravendita, l'edificazione dell'intero immobile contenente il bene oggetto di causa, è stata realizzata con Progetto di Lottizzazione e Convenzione, stipulato con il comune di Catanzaro in data 31/10/1981 registrato a Catanzaro il 05/11/1981 al n. 4597.

Successivamente, in data 11/01/1995 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 1047/87 (*ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1995 e successive integrazioni e modificazioni, per la esecuzione di lavori edili*), per la trasformazione del piano sottotetto a civile abitazione (*Allegato III*).

Mentre, in data 25/06/1986 è stata inoltrata al Sindaco del Comune di Catanzaro, Relazione Descrittiva di opere interne (*ai sensi dell'art. 48 legge 47 e legge 21/08/1985 n. 298*), con la quale il sig. ██████████ dichiarava di aver eseguito la demolizione di una parete al piano primo, che separava due vani, al fine di creare un vano unico (*Allegato IV*). A seguito di questa ultima variazione interna non è stata aggiornata la planimetria catastale, che riporta di fatto, la situazione del progetto originario, frutto di Lottizzazione e Convenzione di cui ai paragrafi precedenti.

Pertanto, per come già relazionato nella perizia depositata il 18.03.2022, risultano alcune difformità distributive, rilevabili su tutti i tre livelli dell'immobile (piani rialzato-1-2), tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Si rimanda alla relazione iniziale per una descrizione più dettagliata.

Ad oggi, mettendo a confronto anche il progetto assentito con lo stato di fatto, emergono difformità distributive del piano rialzato e del piano secondo; le medesime evidenziate nel confronto tra stato di fatto e stato catastale; il piano primo, invece, risulta conforme, in quanto, le variazioni distributive sono state autorizzate a seguito di relazione descrittiva inoltrata al Sindaco del Comune di Catanzaro dal sig. ██████████ per come già citato. A seguito di detti lavori non è stata aggiornata la planimetria catastale, che risulta pertanto difforme rispetto allo stato di fatto, per come già relazionato.

Dunque, le difformità distributive realizzate in assenza di titolo abilitativo, e quindi abusivamente, riguardano il piano rialzato e il piano secondo. Per quanto concerne il piano primo, la mancanza di aggiornamento catastale, che sarebbe dovuta avvenire a seguito dei lavori denunciati dal sig. Paone, a mezzo relazione descrittiva (*ai sensi dell'art. 48 legge 47 e legge 21/08/1985 n. 298*), non è classificabile quale abuso ma solo come adempimento non espletato.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Come indicato al punto precedente, esistono alcune difformità interne da considerarsi a tutti gli effetti come "abusivo". Tali *difformità*, riguardanti la diversa distribuzione delle pareti interne, sono sanabili attraverso la redazione di una pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato, che riporti lo stato di fatto delle tramezzature. Detta pratica, che andrà depositata presso

l'Amministrazione Comunale di competenza, non necessita del parere da parte di altri Enti in quanto, di fatto, non sono state alterate le destinazioni, non sono state apportate modifiche alla struttura portante dell'edificio e ai prospetti ed i parametri di abitabilità indicati nei regolamenti comunali sono rispettati. In ultimo, andrà aggiornata la planimetria catastale con la redazione del nuovo "Doc.Fa." da presentare all'Agenzia delle Entrate.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivi delle sanzioni da pagare all'amministrazione comunale ed i tributi catastali, sono stimati, presuntivamente, in circa € 3.000,00 (Euro tremila/00).

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito alle pag. 5-6 della relazione depositata il 18/03 u.s. alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard che comunemente sono presenti in una civile abitazione.

L'acqua calda sanitaria, presente nei bagni e nella cucina, viene prodotta da una caldaia a metano posta all'esterno dell'appartamento, la stessa che alimenta anche l'impianto di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da tubazione non coibentata, normalmente impiegati all'epoca della costruzione, posta sotto traccia e da terminali (*radiatori*) in alluminio preverniciato. Quanto alla climatizzazione estiva, si riporta la presenza di due condizionatori a parete del tipo split, posti nelle camere da letto del piano primo. Infine, si è constatata la presenza del gas metano, che oltre ad alimentare la caldaia, serve il piano di cottura della cucina. Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano tutti funzionanti ed anche 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 "D", 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 19/04/2022 a mezzo del fascicolo telematico*) ha Codice Identificativo n. 7902329000114212 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 187730 del 19/04/2022. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 19/04/2032.

12. CONCLUSIONI:

- 1. Identificazione del bene;** l'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, al Foglio di Mappa n.74 del Comune di Catanzaro, Particella n. 311 sub 16, Categoria A/3, Classe 3, consta di 7 vani catastali, ed ha una rendita di € 379,60. Lo stesso è ubicato in "Zona Territoriale Omogenea B1" nel Comune di Catanzaro, nel quartiere Santa Maria, lungo il Viale Cassiodoro, al civico n. 149.
- 2. Titolo di proprietà del bene;** l'immobile in oggetto, appena sopra identificato, risulta di proprietà del Sig. ██████████ nonostante sia emerso che questi risultava in comunione legale dei beni con la sig.ra ██████████ giusto atto di matrimonio del 24/04/1976. Il bene è pertanto, in proprietà dei sig.ri ██████████ per la quota di ½ ciascuno, essendo in regime di comunione legale dei beni. Allo stesso sig. ██████████ pervenne, a mezzo di Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n. 71753 e trascritto

con la nota repertorio n. 3631 del 19/09/1983 dal Notaio Giuseppe Aversa, a favore del Sig. [REDACTED]

3. **Stato di possesso del bene;** allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso del Sig. [REDACTED] come sopra identificato, i quali lo utilizzano come dimora continuativa.
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 e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Sulla scorta di quanto detto, il bene è stato valutato in € 145.000,00 (*Euro centoquarantacinquemila/00*), mentre il prezzo a base d'asta da prendere in considerazione per un eventuale incanto è, in cifra tonda, pari ad € 140.000,00 (*Euro centoquarantamila/00*), per effetto della sanatoria edilizia necessaria per regolarizzare l'immobile.
5. **Individuazione di lotti separati;** considerando che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia opportuna la formazione di lotti separati, anche perché l'applicazione risulta quasi impossibile per la conformazione dell'immobile e gli adempimenti che dovrebbero essere espletati per dividere l'immobile in due lotti distinti.
6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** nonostante vi sia comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura del bene oggetto di perizia in quanto l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva, individua quali debitori entrambi i coniugi [REDACTED] proprietari per la quota di ½ ciascuno dell'immobile di cui all'oggetto.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità e vincoli di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia; vi sono, d'altra parte, oneri dovuti a residui della gestione ordinaria 2022 del condominio, per come comunicato dal [REDACTED] in qualità di Amministratore Pro Tempore del Condominio "Cassiodoro 1"; di fatto oggi grava un debito di € 195,45; a fronte di una spesa preventiva di € 354,81; risulta integralmente pagata la quota di gestione straordinaria 2022. Per come attestato sul Certificato di Destinazione Urbanistica, "il bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo e Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 134 del 03.08.2016. Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico). P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.
8. **Diritto sul bene del debitore;** il bene pignorato non è gravato da uso civico. L'immobile è pervenuto, per l'intera quota, al [REDACTED] in virtù di atto Pubblico di compravendita (Repertorio n. 71753 e trascritto con la Nota Repertorio n. 3631 del 19/09/1983 dal Notaio Giuseppe Aversa) nonostante sia emerso che questi risultava in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di matrimonio del 24/04/1976. Il bene risulta pertanto, in proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria originaria, lo stato catastale e lo stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo; dette difformità riguardano esclusivamente la diversa distribuzione delle tramezzature interne ai piani rialzato e primo, mentre al piano secondo non risulta aggiornata la planimetria catastale rispetto a quella depositata all'urbanistica del Comune di Catanzaro.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di difformità distributiva sono sanabili con un costo del titolo in sanatoria stimato presuntivamente in circa € 3.000,00 (*Euro tremila/00*).
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'impianto è dotato degli impianti comunemente presenti in un appartamento per civile abitazione (*impianto elettrico, idrico, gas e 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 "D".

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

Si resta in attesa di eventuali osservazioni delle parti, per come indicato dall'Ill.mo G.E. nella nota emessa a margine dell'udienza del 17/11/2022.

Catanzaro, 4 gennaio 2023

