

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Catanzaro****OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2022 R.G. Espr. Tribunale di Catanzaro.**DEBITORE:****CREDITORE:** Banca di Credito Cooperativo di Montepaone

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 1 Agosto 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, all'esame del fascicolo telematico ed alle operazioni peritali, ho depositato, in data 30/09/2022, la Relazione inerente i punti 1 -2 e 3 di quanto richiestomi. 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. A conclusione dell'incarico, in ottemperanza alle specifiche impartitemi nella 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 30/09/2022);
2. Titolo di proprietà – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 30/09/2022);
3. Stato di possesso del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 30/09/2022);
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. 32/2022 tratta di un immobile, ubicato al piano terra di un fabbricato a più elevazioni, sito alla Via Alessandro Manzoni snc del Comune di San Sostene, in Provincia di Catanzaro. È bene precisare che, detta indicazione, non coincide con l'effettiva ubicazione dell'ingresso, in quanto, l'accesso all'immobile oggetto di perizia, si effettua esclusivamente dal piano terra del fabbricato, prospiciente la Strada Statale 106 Jonica. La Via Alessandro Manzoni invece, è il naturale affaccio del prospetto posteriore del fabbricato e, da detta Via, si può accedere solo ai magazzini posti al piano seminterrato. L'immobile oggetto di perizia ha

accesso da Est, dove, lungo il prospetto principale, sono ubicati anche gli ingressi di alcune attività commerciali, nonché i tre vani scale che consentono di raggiungere i piani superiori. Detto immobile è parte di un fabbricato condominiale che si compone di più livelli; a piano seminterrato sono presenti locali magazzini, a piano terra ci stanno locali commerciali, alcuni locali ancora rustici senza finiture interne, mentre i piani primo e secondo sono adibiti a civile abitazione, infine al piano terzo vi sono dei locali sottotetto. L'immobile oggetto della procedura, è ubicato al piano terra che, rispetto alla strada principale, SS106 Jonica, è rialzato di circa cm 200. Accedendo nell'immobile, che consta di una superficie di circa 117 mq, ci si trova di fronte un susseguirsi di ambienti, quattro dei quali, sono adibiti ad uffici, uno a sala riunioni, dalle dimensioni più considerevoli rispetto agli uffici, ed un ultimo locale adibito a bagno. In tutti gli ambienti non si denotano segni di ammaloramento delle finiture e lo stato conservativo è buono.

Si rimanda alla Relazione del 30/09/2022 per la descrizione dettagliata.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente relazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n. 8 del Comune di San Sostene, Particella n. 1871, subalterno n. 64, Categoria C/1, classe 2 ed ha una rendita catastale di € 862,48.

Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che la [redacted] è unica proprietaria del bene. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla società [redacted] in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 8 ottobre 2018, Repertorio n. 96474, a favore della stessa [redacted], contro la società a responsabilità limitata [redacted].

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che di fatto non si tratta di abitazione principale del debitore in quanto l'immobile è destinato ad ufficio per come ampiamente descritto. Il debitore esecutato, [redacted]

[redacted] stessa, oltre ad essere stato presente durante le operazioni peritali, dichiara, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, di essere in possesso del bene pignorato e di avere concesso in locazione, a seguito di stipula di contratto registrato il 09.02.2021 al n. 613, alla società [redacted] rappresentata dalla [redacted]

società, una porzione di mq 20 (*una stanza*), meglio identificata nella relazione del 30/09/2022, alla quale si allegava anche il contratto di locazione integrale tra le parti. Da quanto accertato, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive.

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.

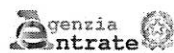
Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (*GEOPOLI*), sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso e alle relative quotazioni.

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

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice di zona OMI di appartenenza E2 e Fascia/zona corrispondente Suburbana/Fascia Litoranea;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia 'Negozii';
- le quotazioni utilizzate per immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 1000 €/mq e un Max di 1150 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, 2° semestre 2021 (*ultimo semestre pubblicato al momento della stima*).

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SAN SOSTENE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice zona: E2

Microzona: 0

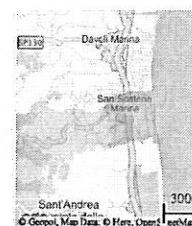
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	460	L	2	2,3	N
Negozi	Normale	1000	1150	L	5,8	6,7	N
Stampa							

Legenda

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
	C1	C2	C3	S
Locali	1	1	1	5
Superficie commerciale (mq)	30	37	92	117
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	abitabile	nuovo	abitabile
Anno di costruzione	1985	1980	2020	2004
Piano	1	1	1	1
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	no
Terrazzo	no	no	no	no
Balconi	no	no	no	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	30.000,00	30.000,00	78.000,00	?

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 (€)	30000	30000	78000
Superficie commerciale (mq)	30	37	92

SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (*comparables*) in esame. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei

punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "Sistema di Stima". Detto "Sistema di Stima" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti. La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare.

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

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30		1,30	1,30	
Semicentrale (C)	1,20				0,90
Periferica (D)	1,00	1,00			
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,00	1,30	1,30	0,90

Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	0,70				
3	0,60				
4	0,50				
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85			0,85	0,85
Realizzato da 25 anni	0,80	0,75			
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70		0,70		
SUBTOTALI PRODOTTI		0,75	0,70	0,85	0,85

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50			1,5	
abitabile (condiz. Normali)	1,00	1,00	1,00		1,00
da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85	0,85	
Rialzato	0,90				0,90
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)					
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		1	1	1	0,6
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		0,90	0,90	0,90	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	2,00	2,00	2,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALI PRODOTTI		1,37	1,61	1,93	2,04

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	
Locato	1,20				1,2
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20	1,20	1,20		
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10			1,10	
Maggiore di 110 mq	1,00				1,43
SUBTOTALI PRODOTTI		1,56	1,56	1,43	1,72
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		1,60	1,75	2,34	2,98

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,00	1,60
Comparable C2	1,30	1,75
Comparable C3	1,30	2,34
Subject	0,90	2,98

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	0,10	-1,38	1000,00
Comparable	1	0,40	-1,22	810,81
Comparable	1	0,40	-0,63	847,83

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

DETERMIN. MV:	0,177
---------------	-------

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

INV. (MV)			Inv (MV) x PN
1,333333	-2,76454	2,431206	
-3,333333	4,219858	-0,88652	-663,45
0	-1,69796	1,697957	62,86

L'incognita $V_1 = 1150,00$ €/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):

$$VM = VU \times S = 1.150,00 \text{ €/mq} \times 117,00 \text{ mq} = \text{€ } 134.550,00$$

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 € 134.000,00** (dicansi euro centotrentaquattrottomila/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. Ciò nonostante, è indispensabile adeguare il valore ottenuto in virtù dello stato conservativo dell'immobile, delle partizioni interne in vetro, di tutte quelle accortezze architettoniche che hanno reso gli ambienti funzionali e in virtù delle scelte di design che hanno

conferito eleganza al bene (*anche con armadi incassati e colorati*), per come ampiamente descritto nella relazione iniziale; il sottoscritto, pertanto, ritiene di dover incrementare il valore commerciale ottenuto per una cifra tonda di € 6.000,00. Dunque, **il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 140.000,00** (*diconsi euro centoquarantamila/00*).

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è parte di un fabbricato condominiale e l'accesso è possibile solo ad Est, percorrendo una pertinenza condominiale. Gli ambienti interni sono stati distribuiti in maniera funzionale nonostante la forma rettangolare e la presenza di aperture sui soli lati corti, avendo cioè due pareti cieche confinanti con altre proprietà di identica natura. Dunque, per suddividere l'immobile in più unità si dovrebbe prevedere la realizzazione di un lungo corridoio di ingresso che andrebbe a limitare la superficie realmente utilizzabile per l'attività da svolgere, rendendo questo spazio utile solo per il passaggio ed il raggiungimento degli altri ambienti. 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*) che per l'esecuzione dei lavori edili ed impiantistici (*Nuove pareti – almeno un altro servizio Wc – 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':

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

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Da quanto verificato e per come attestato anche dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di San Sostene, si può affermare che non vi sono formalità e vincoli urbanistici gravanti sul bene oggetto della perizia. Per quanto agli oneri di natura condominiale, non è stato possibile riscontrare eventuali vincoli perché il fabbricato, come precisato nella perizia iniziale, è suddiviso in tre corpi di fabbrica, quello centrale, nel quale ricade il fabbricato della Immobilpro, non è costituito in condominio per cui non è stato nominato un amministratore. Detta informazione, desunta sul luogo, è stata anche confermata dall'amministratore della Immobilpro e dalla società che amministra gli altri due corpi di fabbrica.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

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

Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, e), in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 8 ottobre 2018, Repertorio n. 96474, a favore della stessa [€]), contro la società a responsabilità limitata

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Per come già descritto nella relazione del 30/09/2022, sul bene oggetto di procedura, non si riscontrano difformità di alcun genere. Lo stato di fatto coincide con i dati catastali e con la planimetria. Dalla documentazione percepita, si evince infatti che l'immobile in oggetto è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di San Sostene in data 26 maggio 2004 con il n. 7; successivamente sono state rilasciate, dalla stessa Autorità, la variante n. 3 in data 18 febbraio 2006 e la n. 30 in data 7 agosto 2007; in data 3 dicembre 2015 con prot. n. 4383, è stata presentata al Comune di San Sostene una SCIA (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*) inerente i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso da negozio (C/1) ad ufficio (A/10). In merito a questo ultimo passaggio, per cui è avvenuto il cambio di destinazione d'uso, si precisa che ad oggi, catastalmente, l'immobile è nuovamente dichiarato come locale C/1 – negozio nonostante l'immobile sia adibito ad ufficio; detta incongruenza è stata già definita dal Geom. Domenico Notaro, incaricato come tecnico per la redazione di una perizia giurata inerente la cronistoria catastale dell'immobile, resasi necessaria a seguito di erronea dichiarazione, riguardante la registrazione e i calcoli dei vani dell'immobile in oggetto, che portava ad una rendita catastale spropositata; a seguire cito quanto indicato testualmente: “[...]in data 1 marzo 2016 veniva rettificata la rendita catastale ma per il principio di ordinarietà degli estimi catastali veniva attribuita una categoria diversa da quella proposta effettuando il cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio solo ai fini fiscali e non urbanistici. Constato che tale variazione d'uso è stata effettuata d'ufficio, con la presente si dichiara che realmente l'immobile è adibito ad ufficio e che lo scrivente ha effettuato la variazione catastale della destinazione e che l'ente ha potuto modificare solo ciò che per quest'ultima rendeva uniforme tutti i locali ubicati al piano terra dell'intero stabile. Realmente l'immobile, [...] risulta a tutt'oggi adibito ad ufficio, ma per il principio dell'ordinarietà con rendita catastale C/1.”. La perizia tecnica giurata appena citata è stata allegata alla relazione del 30/09/2022.

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 18/10/2022. 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:

- B1 Zona residenziale di completamento;
- VR Verde di rispetto stradale;
- VE Rete viaria esistente.

Si rimanda al Certificato allegato alla presente relazione (*Allegato 1*) per visionarne il contenuto integrale.

N.B.:

Con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, si ritiene opportuno dover riportare quanto affermato in fase di sopralluogo da _____, quale rappresentate legale della società Immobilpro. Lo stesso ha espressamente dichiarato che, nell'eventualità in cui dovrà lasciare l'immobile, è sua intenzione smontare le partizioni in vetro presenti all'interno, in quanto, sono state acquistate ed installate a suo carico, in data successiva rispetto al contratto di obbligazione con l'istituto di credito. Di conseguenza, sempre per come da lui asserito, non farebbero parte del compendio pignorato.

Il sottoscritto non ha potuto verificare se quanto affermato faccia fede alla realtà, anche perché non oggetto dell'incarico ma, per completezza, riporto tale dichiarazione perché sia chiaro che,

...esse smontare le pareti vetrate interne, dovrebbe contemporaneamente ripristinare lo stato dei luoghi con delle nuove pareti (in muratura, cartongesso o altro materiale), da erigere nella medesima posizione in cui si trovano quelle attuali.

Se ciò non avvenisse, l'immobile si troverebbe senza partizioni interne e risulterebbe difforme dagli ultimi atti abilitativi, urbanistico/catastali, che riportano le divisioni per come oggi riscontabili in sito.

Bisogna anche aggiungere che, se pur possibile avviare una pratica edilizia in cui vengano indicate le modifiche degli spazi interni, in virtù dello smontaggio delle partizioni esistenti, detta - remota - opzione garantirebbe la continuità dello stato di regolarità edilizia al bene, ma lo deprederrebbe del suo valore e la stima effettuata non sarebbe più rispondente.

Infine lo smontaggio delle partizioni vetrate risulterebbe antieconomico anche per il loro riutilizzo in altro sito, senza considerare le spese che dovrebbe sostenere per eseguire i lavori edili di realizzazione delle pareti, tinteggiature, modifiche ai controsoffitti, forniture di porte interne, forniture di battiscopa ecc....

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Non esistendo opere abusive, non vi è necessità di istruire alcuna sanatoria.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito alle pag. 5 della relazione depositata il 30/09 u.s. alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard.

L'acqua calda sanitaria, presente nel bagno, viene prodotta da uno scaldacqua elettrico posto nell'antibagno, mentre la climatizzazione estate/inverno è garantita da un impianto autonomo realizzato con condizionatori incassati nel controsoffitto ed una unica unità esterna installata sul prospetto posteriore. 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 "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 30/09/2022 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7911629000137877 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 430058 del 30/09/2022. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 30/09/2032.

Si precisa che il sottoscritto ha ritenuto opportuno redigere il suddetto Attestato di Prestazione Energetica nonostante agli atti ve ne fosse presente già uno. In particolare

... stessa, è in possesso di un Attestato redatto in data 02/03/2016 ed ottenuto in fase di compravendita. Ad oggi detto Attestato non è più valido in quanto l'impianto certificato era privo di libretto. Difatti, secondo la normativa vigente "*se esiste l'impianto ma non è presente il libretto, è necessario che lo stesso venga stilato. Nel momento in cui questo viene stilato, la validità dell'APE sarà di 10 anni. Se invece il libretto non è presente o non viene compilato dal soggetto abilitato, la valenza dell'Attestato decadrà il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di emissione dell'APE*". Di conseguenza l'APE può definirsi invalidato dalle norme vigenti perché non è stato redatto il libretto di impianto da parte di un soggetto abilitato.

12. CONCLUSIONI:

1. Identificazione del bene;

L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 8 del Comune di San Sostene, Particella n. 1871, subalterno n. 64, Categoria C/1, classe 2 ed ha una rendita catastale di € 862,48.

Allo stato attuale, non si riscontrano difformità di alcun genere sull'immobile di cui all'oggetto. Lo stato di fatto coincide con i dati catastali e con la planimetria.

2. Titolo di proprietà del bene;

L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà per la quota dell'intero, della società [redacted] qualità di amministratore Unico della stessa, e pervenutagli in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Cristofaro Espedito in data 8 ottobre 2018, Repertorio n. 96474, a favore della stessa [redacted]

3. Stato di possesso del bene;

Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso de [redacted] il quale ha locato una porzione dell'immobile (un ufficio di ca mq 20), a seguito di stipula di contratto registrato il 09.02.2021 al n.613, alla società [redacted], rappresentata dalla [redacted] qualità di Amministratore Unico della società.

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 € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00) in cifra tonda, anche in considerazione delle finiture interne.

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.

6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;

Non esistendo comproprietà, non vi è necessità di divisione in natura del bene oggetto di perizia.

7. Esistenza di formalità, vincoli e oneri;

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto della perizia.

8. Diritto sul bene del debitore;

il bene pignorato non è gravato da uso civico. L'immobile è pervenuto, per l'intera quota, alla [redacted] qualità di amministratore Unico della stessa, in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Cristofaro Espedito Claudio in data 8 ottobre 2018, Repertorio n. 96474, a favore della si [redacted]

Errico Gaglianese

GEOMETRA

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

9. Regolarità edilizia e urbanistica;

non sono state riscontrate difformità sull'immobile di cui all'oggetto che risulta conforme alle disposizioni normative in materia edilizia e urbanistica.

10. Possibilità di sanare le opere abusive;

Non esistendo opere abusive, non vi è di fatto, necessità di sanatoria.

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 "D".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, alla prima parte dell'incarico conferito. La stima del bene e la risposta alle altre domande, saranno oggetto di prossimo deposito.

Catanzaro, 28 ottobre 2022

