

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 80/2023 R.G. Tribunale di Catanzaro.

CREDITORE: AMCO Asset Management Company Spa.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 9 Gennaio 2024, 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 12/02/2024, la prima parte della 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 12/02/2024);
2. Titolo di proprietà - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 12/02/2024);
3. Stato di possesso del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 12/02/2024);
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. 80/2023 tratta di un immobile sito alla Via Enrico Berlinguer n. 38 di Soveria Simeri, Comune della Provincia di Catanzaro. Il bene, rilevato in fase di sopralluogo, è un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di immobile che costa di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato. I tre livelli fuori terra ospitano ciascuno una singola unità immobiliare a piano, il cui ingresso avviene attraverso il vano scala, comune a tutti i subalterni.



L'immobile ha struttura portante in pietrame e mattoni pieni; solai orizzontali e scala in latero-cemento; mentre la copertura è a tetto, a due falde, rivestite da pannelli di lamiera grecata coibentata di colore rosso tegola.

Per la descrizione dettagliata dell'immobile, si rimanda alla Relazione depositata il 12/02/2024 e consultabile attraverso il Fascicolo Telematico.

2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 5 del Comune di Soveria Simeri (Cz), P.lla n. 344, subalterno n. 3 Categoria A/4, classe U, consistenza 5 vani ed ha una rendita catastale di € 147,19.

Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che detto immobile era originariamente censito sempre al Foglio 5 del medesimo Comune, ma alla Particella 117, Sub 3. In data 11/09/2014, con Pratica n. 91482 essendo state allineate le mappe catastali, è avvenuta la variazione con l'identificazione odierna.



3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che esso coincida con l'abitazione principale [REDACTED], [REDACTED] nella procedura in questione.

[REDACTED] è stato concordato il giorno per l'effettuazione del primo accesso; [REDACTED] era presente durante tutto il periodo impiegato per effettuare le operazioni peritali.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile, [REDACTED] ha dichiarato di essere in possesso del bene pignorato, e di utilizzarlo come dimora, essendo la sua abituale ed unica residenza, dove risiede anche il coniuge ed uno dei figli.

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, nell'immobile oggetto di perizia, detta affermazione corrisponde al vero, in quanto oltre a rilevare che tutte le utenze sono attive, si evince che gli spazi sono adibiti ad un uso continuativo ed utilizzati giornalmente.

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.

Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni, proprie, che saranno dettagliatamente motivate in seguito.

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.*

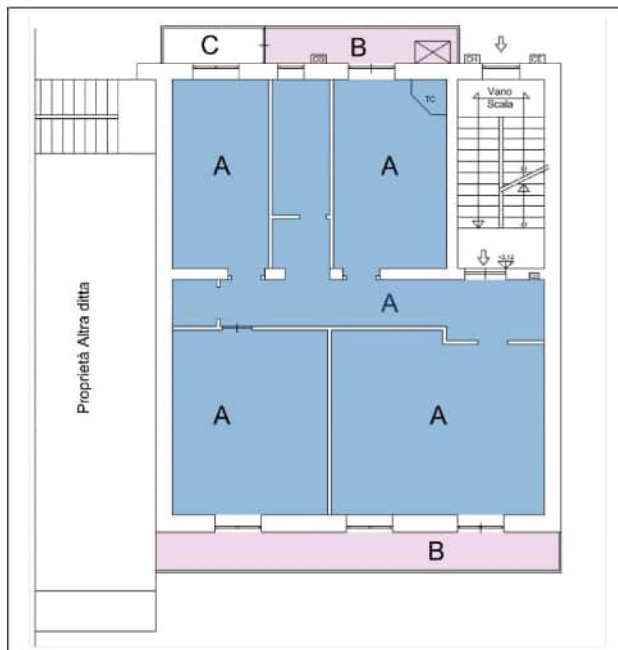
4.1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

Prima di iniziare il procedimento di stima è necessario definire la superficie del bene oggetto di perizia. Il criterio utilizzato è quello indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari per la determinazione della superficie commerciale, ed è riassunto nella seguente tabella:

Tabella per il calcolo della superficie della superficie commerciale					
A/4 abitazioni di tipo popolare		Incidenza %	Calcolo della superficie commerciale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
			Superficie in mq (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	
Ambienti	Descrizione				
A	Superficie utile netta calpestabile	100%	110	1,00	110,00
B	Balconi e lastri solari	25%	16,00	0,25	4,00
C	Veranda	60%	2,60	0,60	1,56
Superficie commerciale finale					115,56

La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a circa mq 115,00.

Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo di seguito:



Dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come "A" sono considerate al 100% della loro superficie (*superficie utile netta calpestabile*; limitatamente alle abitazioni, le murature (interne/esterne/comuni) sono considerate uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- il balcone è stato determinato secondo quanto dettato dalla lettera "B", (*per cui considerato tale fino a una profondità di 1.40 metri ed è stato applicato il coefficiente moltiplicatore pari a 0,25*);
- l'area indicata con la lettera "C" corrisponde alla veranda;

4.2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto della presente relazione, è ubicato alla Via Enrico Berlinguer, n° 38 nel Comune di Soveria Simeri, in provincia di Catanzaro.

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, ho preso in oggetto:

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza "B2", Fascia corrispondente "centrale", zona "centro urbano";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell'area le "abitazioni di tipo economiche";
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo 'normale', risultano avere:
 - per le abitazioni civili, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 510,00 €/mq e un Max di 610,00 €/mq;
 - per le abitazioni di tipo economico, un valore compreso tra un Min di 460,00 €/mq e un Max di 560,00 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, Il semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERIA SIMERI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

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	510	610	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	560	L	1,5	1,8	N

Stampa

Legenda



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili (che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono identificati come comparables – rispettivamente C1-C2-C3) da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione (definito subject - S).

Di seguito quindi riporto uno stralcio riassuntivo dei comparabili selezionati dopo accurata ricerca, da cui ho attinto i dati per i calcoli che successivamente espongo.

COMPARABLES 1	<p>Trilocale via Enrico Berlinguer, 38, Centro, Soveria Simeri</p> <p>€ 45.000  3 locali  131 m² superficie  1 bagno  2 piano</p> <p>In questo paese in provincia di Catanzaro, che dista circa 25- 30 minuti dalla città e circa 15 minuti dal mare, un appartamento posto al 2' piano di una palazzina con sole 3 unità abitative, sito in una viuzza, al cento di Soveria, vicino a tutti i principali servizi.</p>
COMPARABLES 2	<p>Trilocale via Enrico Berlinguer, 38, Centro, Soveria Simeri</p> <p>€ 25.000  3 locali  128 m² superficie  1 bagno  R piano</p> <p>appartamento posto al piano rialzato con ampio terrazzo e cantina, composto da due livelli. Provvisto di accesso per disabili</p>
COMPARABLES 3	<p>Terratetto plurifamiliare via Enrico Berlinguer 28, Centro, Soveria Simeri</p> <p>€ 80.000  5+ locali  280 m² superficie  3+ bagni</p> <p>immobile proposto situato nel comune di Soveria Simeri più precisamente su via Enrico Berlinguer, a pochi metri dal centro della piazza del paese. si tratta di uno stabile autonomo disposto su 3 piani, suddiviso in 2 appartamenti totalmente autonomi</p>

I tre immobili selezionati, sono tutti ubicati nello stesso quartiere del bene oggetto della valutazione. Detti immobili sono tutti classificabili come abitazioni civili.

Di questi, ho attentamente studiato le caratteristiche e visionato le foto allegate, ritenendo quindi che possano essere considerati attendibili i valori esposti, dunque, utili al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

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	3	3	5	5
Superficie commerciale (mq)	131,00	128,00	280,00	115,56
Bagni	1	1	3	1
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	da ristrutturare	abitabile	abitabile
Piano	secondo	rialzato	terra	primo
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	no	no	si	no
Terrazzo	no	si	no	no
Balconi	si	si	si	si
Stato al rogito	libero	libero	libero	occupato
Prezzo (€)	45 000,00 €	25 000,00 €	80 000,00 €	?

4.3 - 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 (€)	45.000,00 €	25.000,00 €	80.000,00 €
Superficie commerciale (mq)	131,00	128,00	280,00
Prezzo Noto	343,51 €	195,31 €	285,71 €

4.4 - 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.

A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30	1,30	1,35	1,30	1,22
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,30	1,35	1,30	1,22
B- Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00			1,00
2	0,70		0,70		
3	0,60			0,60	
4	0,50				
VALORE APPLICATO		1,00	0,70	0,60	1,00
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				
Realizzato da 25 anni	0,80				
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
VALORE APPLICATO		0,70	0,70	0,70	0,70
SUBTOTALI PRODOTTI (B)		0,70	0,49	0,42	0,70
C- Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00		1,00	1,00
da ristrutturare	0,60		0,60		
VALORE APPLICATO		1,00	0,60	1,00	1,00
Livello piano					
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				
VALORE APPLICATO		1,05	0,90	0,85	1,00
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)		0,90			
Assente(p.t. e 1°)	1,00		1,00	1,00	1,00
VALORE APPLICATO		0,90	1,00	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,80	0,80	0,80	0,60
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,00	1,00	1,05	1,00
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		2,00	1,05	2,00	2,00
VALORE APPLICATO		1,76	0,92	1,85	1,32
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
VALORE APPLICATO		1,05	1,05	1,05	1,05
SUBTOTALI PRODOTTI (C)		1,75	0,52	1,65	1,39



D- 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				
VALORE APPLICATO		1,30	1,30	1,30	1,30
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10				1,10
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00	1,00	1,00	
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,10
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		1,30	1,30	1,30	1,43
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		1,59	0,33	0,90	1,39

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,30	1,59
Comparable C2	1,35	0,33
Comparable C3	1,30	0,90
Subject	1,22	1,39

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	0,08	0,20	343,51 €
Comparable C2	1	0,13	-1,05	195,31 €
Comparable C3	1	0,08	-0,49	285,71 €

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

DETERMIN. MV:	-0,034
---------------	--------

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
-0,61	-1,6	3,209963	395,10
16,4615	20	-36,4615	-856,61
1,45212	0	-1,45212	83,93

L'incognita $V_1 = 395,10$ €/mq 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):

DETERMINAZIONE	Valore Unitario	Superficie	Prezzo
VALORE DI MERCATO = (VU*S)=	395,10 €	115,56	45 658,10 €

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nella superficie totale inoltre, le caratteristiche dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri, attribuiscono il valore totale all'immobile in funzione delle dotazioni dello stesso.

Ottenuto il dato dal calcolo analitico, per come sopra esposto, ritengo sia doveroso effettuare ulteriori considerazioni sul bene oggetto di stima al fine di raggiungere quello che è il più probabile valore di mercato, anche in funzione di elementi non tabellari o di confronto.

Di fatto, ritengo che per tutte le caratteristiche ampiamente descritte, specie in relazione alle dimensioni dell'immobile, il valore di mercato appena desunto con la stima analitica, possa essere leggermente maggiorato.

Quindi, in definitiva, considerando le caratteristiche qualitative e quantitative del bene, a parere dello scrivente, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari**, in cifra tonda, **ad € 50.000,00** (diconsi euro cinquantamila/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 oggetto di stima, dettagliatamente descritto nella Relazione iniziale depositata in data 12/02/2024 attraverso il fascicolo telematico, è un immobile posto al piano primo di un edificio su due livelli il cui ingresso è posto in zona laterale che rende molto complicata una possibile divisione se non con la creazione di un corridoio comune che andrebbe a ridurre lo spazio vivibile. Internamente l'appartamento è composto da ambienti le cui dimensioni risultano standard e tali da non consentire quindi un frazionamento, lasciando inalterata la destinazione d'uso ad abitazione.

Quindi non è possibile, né conveniente in quanto i costi sarebbero elevati, individuare più di un lotto.

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

_____ dell'immobile sito in Via Enrico Berlinguer n. 38 del Comune di Soveria Simeri, provincia di Catanzaro che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 5 del Comune di Soveria Simeri (Cz), P.lla n. 344, subalterno n. 3.

Non esistendo comproprietà del bene 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. 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 13/02/2024.

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

- **B** Zona residenziale di completamento.

Inoltre il Certificato non attesta che l'immobile in oggetto, rientra nella perimetrazione soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/1927 (*Usi Civici*) ma espone altri vincoli secondo cui detto bene:

- Non rientra nella perimetrazione delle aree percorse dal fuoco (*Vincoli, divieti e prescrizioni di cui al comma 1, art. 10, Legge n.353/2000 - Legge quadro in materia di incendi boschivi*);

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

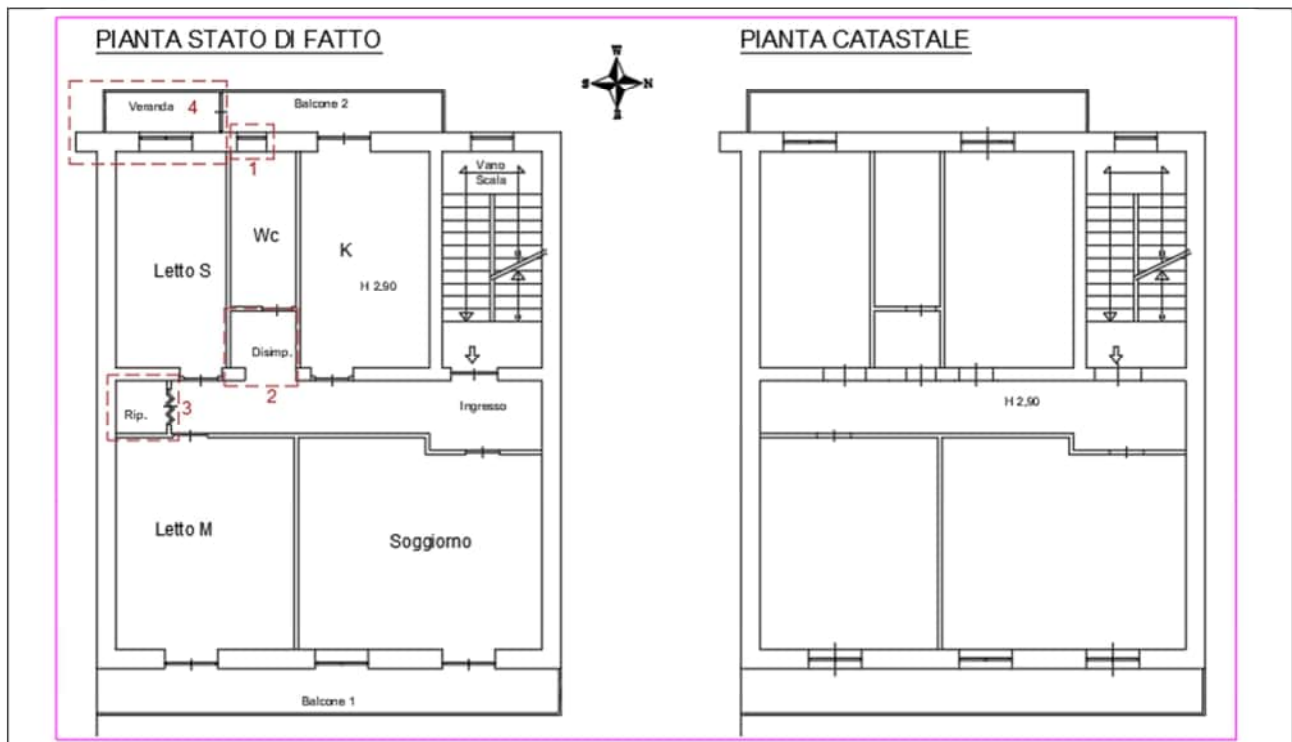
Sul bene è iscritto pignoramento immobiliare, che ha scaturito la procedura esecutiva, trascritto in data 23/10/2023 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA – CF 05828330638.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:



9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 26/01/2024, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità non sostanziali tra la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento, e lo stato dei luoghi.



Nell'immagine di cui alla pagina precedente, è rappresentato il confronto tra la pianta dello stato di fatto e quella catastale; inoltre, vengono evidenziate le difformità così come descritte a seguire:

- Identificata come "1", è la difformità di tipo prospettico che vede infatti allo stato di fatto un'apertura di un vano finestra non presente sul catastale;
- Identificata come "2", è la difformità di tipo distributivo secondo cui l'antibagno presente sul catastale, è stato adibito a disimpegno allo stato dei luoghi, demolendo la parete tra antibagno e disimpegno;
- Identificata come "3", è la difformità di tipo distributivo che evidenzia la parte finale del disimpegno che, allo stato di fatto, è adibito a ripostiglio con tanto di realizzazione di tramezzo a delimitazione di detto ambiente, mentre nel catastale non esiste;
- Identificata come "4", è la difformità di tipo prospettico che evidenzia la chiusura parziale del balcone prospiciente la via pubblica, con veranda in alluminio che nel catastale non esiste.

Quanto esplicitato fin qui però non è sufficiente a definire l'immobile "regolare", perché è indispensabile confrontare oltre che la planimetria catastale e lo stato di fatto, anche quella depositata presso gli uffici dell'amministrazione comunale di Soveria Simeri. Per cui, ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli Atti (*in data 07/03/2024*), al fine di visionare ed estrarre copia di quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistica.

In data 13/03/2024, mi sono recato all'archivio di detto settore ed ho potuto estrapolare copia della documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto. In particolare, agli Atti è presente la sola *Concessione in Edilizia in Sanatoria n. 6/93 del 03/11/1993*. Le planimetrie autorizzate in sanatoria sono esattamente quelle riportate agli Atti catastali. Ragion per cui il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione presente agli Atti dell'amministrazione comunale di Soveria Simeri corrisponde con quanto sopra riportato.

Si può quindi affermare che, per quanto fin qui relazionato, le difformità catastali coincidano con quelle urbanistiche.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Come descritto al paragrafo precedente, l'immobile, allo stato attuale presenta delle difformità dal punto di vista catastale nonché urbanistiche, che sono comunque tutte sanabili.

La procedura che si consiglia di intraprendere è quella della S.C.I.A. in sanatoria (*pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato*), da effettuarsi attraverso il portale SUE e con la quale sanare le *difformità distributive interne e quelle prospettiche relative tanto all'apertura del vano finestra del bagno che alla chiusura parziale del balcone con la veranda in alluminio*.

I costi per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione ecc, sono stimati in circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*).

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione, come definito al punto della presente relazione, meglio esplicitato nella Relazione depositata il 12/02/2024 - alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard (*idrico/sanitario - riscaldamento - gas - elettrico - climatizzazione estiva solo nella camera da letto matrimoniale*). Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano funzionanti se pur privi di manutenzione, dei necessari libretti ed in parte non rispondenti ai dettami minimi di legge per come relazionato nella descrizione dell'immobile. Da quanto accertato, le utenze sono tutte attive tranne quella del gas in quanto attualmente sono utilizzate delle comuni bombole. 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 “G”, 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 04/04/2024 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7913924000158889 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l’apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 243304 del 04/04/2024. La validità dell’APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 04/04/2034.

12. CONCLUSIONI:

- Identificazione del bene;** il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito alla Via Enrico Berlinguer n. 38 del Comune di Soveria Simeri, paese della Provincia di Catanzaro. Detto appartamento è riportato all’Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 5 del Comune di Soveria Simeri (Cz), P.lla n. 344, subalterno n. 3 Categoria A/4, classe U, consistenza 5 vani ed ha una rendita catastale di € 147,19. Lo stesso è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre livelli fuori terra ed uno seminterrato.
- Titolo di proprietà del bene;** l’immobile in oggetto è pervenuto, per la quota intera [REDACTED]
- Stato di possesso del bene;** allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso [REDACTED]
- Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione 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 dell’immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni, il bene è stato valutato in € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) in cifra tonda.
- Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 80/2023 è un appartamento per civile abitazione di dimensioni standard ed unico accesso spostato su un lato. Per cui non è supportabile alcuna suddivisione in lotti perché farlo avrebbe dei costi rilevanti, inficerebbe l’attuale destinazione d’uso riducendone notevolmente il valore.
- Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** [REDACTED] dell’immobile sito in Enrico Berlinguer n.38 del Comune di Soveria Simeri, che è riportato all’Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 5 del Comune di Soveria Simeri, P.lla n. 344, subalterni n. 3.
Non esistendo comproprietà, non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.
- 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 non costituito in condominio. Non esistono vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Soveria Simeri in data 13/02/2024. Risulta trascritto pignoramento immobiliare a favore di AMCO-Asset Management Company Spa fin dal 23/10/2023.



8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Dalla Visura Catastale si evince [REDACTED], in virtù di Atto Pubblico di donazione, rogato dal Notaio Paola Gualtieri, Repertorio n. 88767, trascritto con Voltura n. 2132.1/1994, in atti dal 25/02/1997. Per lo stesso immobile è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6/93 del 03/11/1993 a seguito di domanda di Condonò n. 1190/86 del 29/03/1986.
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione catastale, si può affermare che allo stato attuale l'immobile presenta delle difformità catastali e urbanistiche non sostanziali, di natura distributiva e prospettica (*realizzazione divisorio nel corridoio a delimitazione di uno spazio adibito a ripostiglio, demolizione di divisorio antibagno con creazione disimpegno annesso al corridoio, apertura vano finestra nel locale bagno, realizzazione di una veranda in alluminio sul balcone prospiciente la via pubblica*).
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di cui al punto precedente, sono tutte sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo è pari presuntivamente a € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria, della quota sanzionatoria, della parcella tecnica per la SCIA e l'aggiornamento della planimetria catastale.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'immobile è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), tutti attivi e funzionanti se pur non del tutto rispondenti alle norme vigenti. 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 "G".

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

Catanzaro, 16 Aprile 2024



GEOM. ERRICO GAGLIANESE)
Errico Gaglianese

