

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

**OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n° 104/2022 R.G. Espor. Tribunale di Catanzaro.

**DEBITORI:** [REDACTED]

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

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 29 Dicembre 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 16/03/2022, 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 16/03/2023);
2. Titolo di proprietà – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 16/03/2023);
3. Stato di possesso del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 16/03/2023);
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 104/2022 tratta di un immobile collocato in località Finocchiarà, nel Comune di Sellia Marina, Provincia di Catanzaro. Il bene oggetto della perizia è una civile abitazione posta al piano terra di un edificio isolato, composto da tre livelli, con annessa corte pertinenziale.

L'immobile, a geometria semplice con pianta rettangolare, è a struttura intelaiata in cemento armato gettato in opera ed ha le tamponature in laterizi forati mentre la copertura è del tipo a doppia falda, con soletta in cemento armato, sulla quale sono state posate le tegole.



Al momento del sopralluogo, il bene si trovava in condizioni igienico sanitarie precarie oltre che in cattivo stato manutentivo.

Per la descrizione dettagliata del bene, si rimanda alla Relazione del 16/03/2023.

## **2. TITOLO DI PROPPRIETA' DEL BENE:**

L'appartamento oggetto della presente relazione, come citato ad inizio del primo punto in trattazione, è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 20 del Comune di Sellia Marina, P.lla n. 319, subalterno n. 25, Categoria A/3, classe 3 ed ha una rendita catastale di € 369,27. Attraverso la lettura della Visura Catastale, si evince che la sig.ra [REDACTED] è unica proprietaria del bene. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Paola Gualtieri in data 17 luglio 2013, Repertorio n. 157118, a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED].

## **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile in oggetto, si può affermare che esso non coincida con l'abitazione principale della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata che non è stata presente durante le operazioni peritali. In merito allo stato di occupazione dell'immobile, si può affermare che lo stesso è utilizzato come dimora dal fratello dell'esecutata, sig. [REDACTED]. Da quanto accertato, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive e si evince che gli spazi sono adibiti ad un uso continuativo.

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

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

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

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare. Per il bene in oggetto ho 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 (GEOPOI), 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 E3 e Fascia/zona corrispondente Centrale/Centro urbano;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse che è quella della tipologia ‘abitazione 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 720 €/mq e un Max di 880 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, 2° semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

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

Ministero dell’Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SELLIA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice zona: E3

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 |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 780                   | 980  | L                | 3                              | 3,8 | N                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 720                   | 880  | L                | 2,7                            | 3,4 | N                |
| Ville e Villini              | Normale            | 980                   | 1150 | L                | 3,8                            | 4,3 | N                |

Stampa

Spario disponibile per annotazioni

Legenda

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

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



| PARAMETRI                   | COMPARABLES |             |             | SUBJECT   |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                             | C1          | C2          | C3          | S         |
| Locali                      | 3           | 3           | 3           | 6         |
| Superficie commerciale (mq) | 76          | 67          | 70          | 76        |
| Bagni                       | 1           | 1           | 1           | 1         |
| Riscaldamento               | autonomo    | autonomo    | autonomo    | autonomo  |
| Condizioni                  | abitabile   | abitabile   | abitabile   | abitabile |
| Anno di costruzione         | 1988        | 1980        | 2009        | 2000      |
| Piano                       | 1           | T           | 1           | T         |
| Ascensore                   | no          | no          | no          | no        |
| Giardino                    | si          | si          | si          | si        |
| Terrazzo                    | si          | no          | si          | no        |
| Balconi                     | no          | si          | si          | no        |
| Stato al rogito             | libero      | libero      | libero      | libero    |
| Prezzo (€)                  | 39.000,00 € | 85.000,00 € | 85.000,00 € | ?         |

#### 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 (€)                                | 39.000,00 € | 85.000,00 € | 85.000,00 € |
| Superficie commerciale (mq)               | 76          | 67          | 70          |
| Val unitario di applicazione -Prezzo Noto | 513,16      | 1268,66     | 1214,29     |

#### SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

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



caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima.

| Caratteristiche estrinseche ambientali    |      | Comparables |             |             | Subject     |
|---|------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Zona residenziale OMI</b>              |      | C1          | C2          | C3          | S           |
| Centrale (B)                              | 1,30 |             |             |             |             |
| Semicentrale (C)                          | 1,20 |             |             |             |             |
| Periferica (D)                            | 1,00 | 1,00        |             |             | 0,93        |
| Suburbana (E)                             | 0,85 |             | 0,90        | 0,85        |             |
| <b>TOTALE PRODOTTI C.E.A.</b>             |      | <b>1,00</b> | <b>0,90</b> | <b>0,85</b> | <b>0,93</b> |
| Caratteristiche intrinseche edifici       |      | Comparables |             |             | Subject     |
| <b>Totale piani</b>                       |      | C1          | C2          | C3          | S           |
| 1   | 1,00 | 1,00        |             | 1,00        | 1,00        |
| 2   | 0,70 |             | 0,70        |             |             |
| 3   | 0,60 |             |             |             |             |
| 4   | 0,50 |             |             |             |             |
| <b>Vetustà (dall'anno di costruzione)</b> |      |             |             |             |             |
| Nuovo                                     | 1,00 |             |             |             |             |
| Realizzato da 5 anni                      | 0,95 |             |             |             |             |
| Realizzato da 10 anni                     | 0,90 |             |             | 0,85        |             |
| Realizzato da 15 anni                     | 0,85 | 0,80        | 0,8         |             | 0,80        |
| Realizzato da 25 anni                     | 0,80 |             |             |             |             |
| Realizzato da 45 anni e oltre             | 0,70 |             |             |             |             |
| <b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>                 |      | <b>0,80</b> | <b>0,56</b> | <b>0,85</b> | <b>0,80</b> |
| Caratteristiche intrinseche unità         |      | Comparables |             |             | Subject     |
| <b>Condizioni</b>                         |      | C1          | C2          | C3          | S           |
| Nuovo o ristrutturato                     | 1,50 |             |             |             |             |
| abitabile(condiz. Normali)                | 1,00 | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        |
| da ristrutturare                          | 0,60 |             |             |             |             |
| <b>Livello piano</b>                      |      |             |             |             |             |
| Terra                                     | 0,85 |             |             |             | 0,85        |
| Rialzato                                  | 0,90 |             | 0,90        |             |             |
| Primo                                     | 1,00 | 1,00        |             | 1,00        |             |
| Secondo e successivi                      | 1,05 |             |             |             |             |
| Ultimo                                    | 1,10 |             |             |             |             |
| Attico                                    | 1,20 |             |             |             |             |
| <b>Bagni e Complementi</b>                |      |             |             |             |             |
| Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1     |      | 0,80        | 0,80        | 0,80        | 0,50        |
| Balconi: SI=1,10; NO=0,9                  |      | 0,90        | 1,10        | 1,10        | 0,90        |
| Giardino: SI=1,05; NO=1                   |      | 1,05        | 1,05        | 1,05        | 1,05        |
| Terrazzo: SI=1,05; NO=2                   |      | 1,05        | 2,00        | 1,05        | 2,00        |
| <b>Riscaldamento</b>                      |      |             |             |             |             |
| Autonomo                                  | 1,05 | 1,05        | 1,05        | 1,05        | 1,05        |
| Centralizzato                             | 1,00 |             |             |             |             |
| <b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>                 |      | <b>0,83</b> | <b>1,75</b> | <b>1,02</b> | <b>0,84</b> |



| 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 | 1,10        | 1,10        | 1,10        | 1,10        |
| Maggiore di 110 mq                      | 1,00 |             |             |             |             |
| <b>SUBTOTALI PRODOTTI</b>               |      | <b>1,43</b> | <b>1,43</b> | <b>1,43</b> | <b>1,43</b> |
| <b>TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b> |      | <b>0,95</b> | <b>1,40</b> | <b>1,24</b> | <b>0,96</b> |

In definitiva avremo:

| IMMOBILE      | C.E.A. | C.I.P. |
|---------------|--------|--------|
| Comparable C1 | 1,00   | 0,95   |
| Comparable C2 | 0,90   | 1,40   |
| Comparable C3 | 0,85   | 1,24   |
| Subject       | 0,93   | 0,96   |

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                      | 0,07   | -0,01  | 513,16             |
| Comparable | 1                      | -0,03  | 0,43   | 1268,66            |
| Comparable | 1                      | -0,08  | 0,27   | 1214,29            |

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

|               |       |
|---------------|-------|
| DETERMIN. MV: | 0,038 |
|---------------|-------|

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



| INV. (MV) |         |         | Inv (MV) x PN |
|-----------|---------|---------|---------------|
| 0,692091  | -0,4763 | 0,78418 | 703,15        |
| 4,186851  | 7,43945 | -11,626 | -2531,04      |
| -1,30641  | 3,91922 | -2,6128 | 1129,05       |

L'incognita  $V_1 = 700,00 \text{ €/mq}$  in cifra tonda è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima; nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

$$VM = VU \times S = 700,00 \text{ €/mq} \times 76,00 \text{ mq} = \text{€ } 53.200,00$$

**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 € 53.000,00** (diconsi euro cinquantatrentamila/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.

A prova di ciò riporto di seguito una immagine che tratta dalla pagina degli annunci di una primaria agenzia immobiliare locale:

### Quadrilocale viale delle Mimose, Sellia Marina

€ 55.000 | 4 locali | 65 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano

### Bilocale Vill. Rivachiarà 2, Centro, Sellia Marina

€ 54.000 | 2 locali | 70 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | R piano

### Bilocale viale cipollino, Centro, Sellia Marina

€ 60.000 | 2 locali | 72 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 2 piano

### Trilocale viale dei Gelsomini 1, Centro, Sellia Marina

€ 56.000 | 3 locali | 70 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 1 piano

### Trilocale via Marra 15, Centro, Sellia Marina

€ 82.000 | 3 locali | 136 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno

Si potrà quindi notare che a fronte di varie tipologie di immobili, situati tutti nei pressi di quello in questione, si ha un prezzo di riferimento variabile tra € 600,00/830,00 cioè un parametro medio di circa € 770,00/mq. Quindi è ragionevole affermare che la stima effettuata analiticamente

non solo corrisponde alle caratteristiche dell'immobile specifico ma sia in linea con il mercato di riferimento della zona che chiaramente in fase di vendita, propone un prezzo leggermente superiore anche per facilitare una eventuale trattativa.



#### **5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:**

---

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è parte di un edificio isolato plurifamiliare a destinazione civile abitazione. All'interno, la distribuzione è stata concepita disponendo la zona giorno sul lato ovest e la zona notte a est.; sono presenti 6,5 vani utili ed accessori. Sulla scorta di quanto detto, studiata la planimetria per valutarne la possibilità di divisione in lotti, si è giunti alla determinazione 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, non solo ridurrebbe il valore del bene che sarebbe trasformato in due miniappartamenti poco sfruttabili, ma esporrebbe a sostenere dei costi, indispensabili 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 - Suddivisione di tutti gli impianti - realizzazione di vani accessori (bagno e cucina) per il secondo lotto e la richiesta nuovi contatori per le utenze*), che porterebbero ad un ricavato totale inferiore rispetto alla vendita del lotto singolo, per come è stato quindi concepito originariamente il bene in epigrafe.

#### **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:**

---

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

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

---

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. La proprietaria del bene è la sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Paola Gualtieri in data 17 luglio 2013, Repertorio n. 157118, a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED].

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

---

Sul bene oggetto di procedura, si riscontrano difformità nel confronto tra stato di fatto, elaborato catastale e progetto assentito.

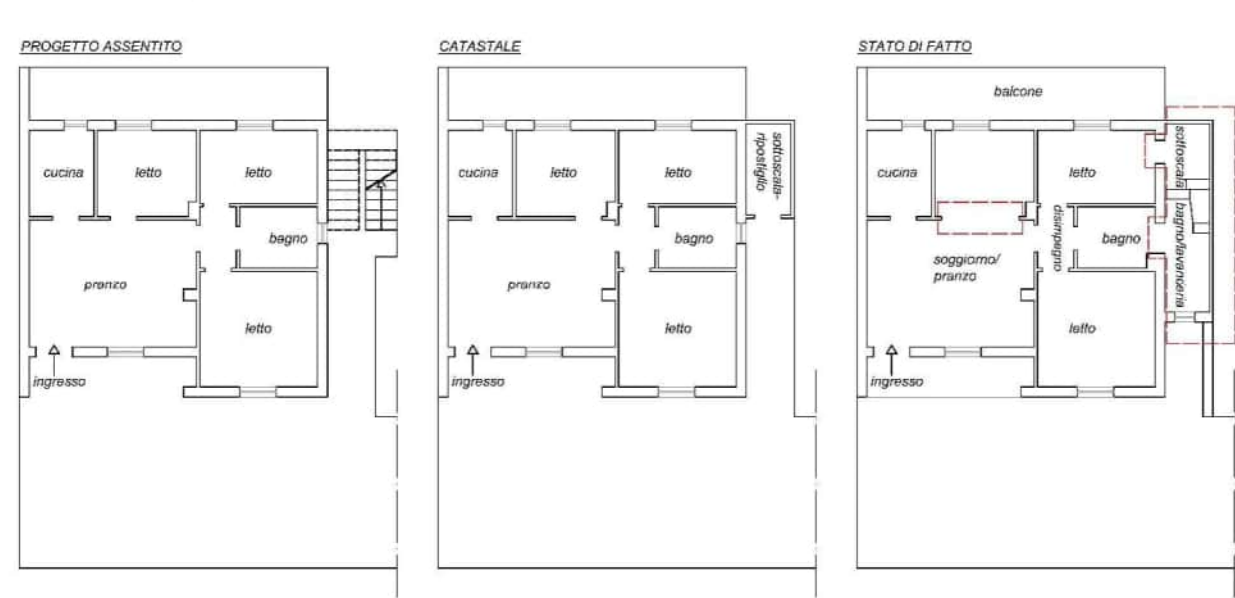
A seguito di Accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Sellia Marina, si evince che:

- l'immobile, di cui è parte il bene oggetto di pignoramento, è stato realizzato in difformità alla *concessione edilizia n. 88 del 1981*;
- in data 12.08.1986 è stata acquisita con prot. N. 3248 la domanda, inoltrata dalla ditta [REDACTED], tendente ad ottenere, in relazione al disposto di cui al Capo IV e V della legge n. 47/85, la sanatoria per le opere abusive realizzate;
- in data 27.03.2003 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 55, Pratica n. 940, per le opere abusive di cui alla richiesta di sanatoria.





Per quanto appena esposto, il riferimento progettuale assentito con il quale verificare la conformità dello stato di fatto è quello della Concessione in Sanatoria in testa al sig. ██████████. A seguire, l'immagine con il confronto tra il progetto assentito, di cui sopra, la planimetria catastale e la pianta dello stato di fatto.



Dall'immagine di cui sopra, si evince che il progetto assentito e la planimetria catastale sono conformi; si precisa che non è rilevabile quale difformità la porzione posta all'esterno, dove sono rispettivamente rappresentate la scala (*sul progetto assentito*) e il ripostiglio (*sulla planimetria catastale*); di fatto, graficamente si è scelto di rappresentare in maniera diversa quella che è la stessa realtà: nel progetto assentito si rappresenta la scala che dà luogo al sottoscala rappresentato sulla planimetria catastale. Internamente la porta posta sul divisorio tra la zona pranzo ed il letto limitrofo alla cucina, è posta in posizione diversa, ma anche questo particolare non rileva ai fini della conformità. Pertanto, essendo lo stato assentito e quello catastale sovrapponibili tra loro, quindi conformi dal punto di vista documentale, il confronto ultimo è con la pianta dello stato di fatto rilevata in fase di sopralluogo.

Per come evidenziato nello schema riportato sopra, lo stato di fatto è difforme rispetto a quanto riportato agli atti.

Nello specifico, internamente, la parete del soggiorno è stata demolita creando un ambiente unico con quella che era, in precedenza, una stanza da letto; nella stanza da letto posta a nord è stata aperta una porta che permette l'accesso al sottoscala che prima era accessibile solo dall'esterno. Ancora, nel bagno, quella che era una finestra, è stata modificata realizzando un'apertura più grande che dà sulla continuazione del bagno, oggi adibito a locale lavanderia; tutta questa porzione, evidenziata anche nell'immagine, è stata realizzata successivamente rispetto all'edificazione del fabbricato ed al rilascio della Concessione in Sanatoria, aumentandone l'originale volumetria e conseguentemente, modificandone il prospetto est.

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria (*in data 20/03/2023*), il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sellia Marina in data 27/04/2023 (*anche se lo stesso riporta la data del 13/04/2023*).

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

- **TU** Territorio urbanizzato "aree urbanizzate residenziali di recente formazione".



La stessa area:

- Non è soggetta a vincoli inibitori, di cui alla legge 431/85 e legge regionale 23/1990 e s.m.i.;
- Che l'area in esame non è soggetta a vincoli tutori di cui all'art.142, comma 1, del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i.;
- Che l'area in esame non ricade nelle fasce di attenzione e di rischio idraulico/rischio frana così come individuati per il Comune di Sellia Marina al Piano di Assetto Idrogeologico Regionale;
- Che l'area in esame ricade interamente in "Zone a suscettibilità sismica per la liquefazione ed amplificazione (PTCP)";
- Che l'area in esame ricade interamente in "Paesaggio dell'ulivo secolare denominato".

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

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

La procedura che si consiglia di intraprendere è quella della richiesta del titolo abilitativo in sanatoria (*pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato*), che però non garantisce la sanabilità totale dell'abuso. Nello specifico le difformità distributive e prospettiche (*la diversa distribuzione della parete interna, l'apertura della porta nella stanza da letto posta a nord, che porta nel sottoscala, e la modifica della finestra del bagno, resa porta*) sono certamente sanabili, mentre potrebbe non esserlo l'aumento di volumetria realizzata esternamente (*porzione di est - attuale bagno/lavanderia*), identificato come intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire, o meglio dalla *Concessione in sanatoria n. 940/55 del 27.03.2003*.

Per cui, secondo quanto riportato nel D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380 all' art. 34 comma 1 e comma 2, sono previste la demolizione o una sanzione:

#### **Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Il costo presuntivo per la redazione della pratica urbanistica in sanatoria e del nuovo "Doc.Fa" è pari a circa € **3.000,00** (*Euro tremila/00*) comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria e della quota sanzionatoria per le *difformità distributive e prospettiche*. Nel dato appena esposto è compreso anche l'aggiornamento degli atti catastali in quanto, a prescindere dalla sanabilità totale dell'abuso (*l'aumento di volumetria potrebbe non essere sanabile per come ampiamente descritto*), necessita aggiornare la planimetria catastale, con la redazione del nuovo "Doc.Fa.", da presentare all'Agenzia delle Entrate.

Da considerare invece a parte il costo dell'eventuale demolizione della parte "abusiva" che potrebbe aggirarsi intorno alle € **3.000,00** (*Euro tremila/00*).

In subordine, il costo della sanzione che sarà definito dall'Amministrazione Comunale.



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

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito alle pag. 5-6 della relazione depositata il 16/03/2023 alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard. Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano tutti funzionanti e le utenze sono tutte attive.

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

L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 20/03/2023 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7912723000107110 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 128578 del 20/03/2023. La validità dell'APE, redatto dal sottoscritto perito, è fissata al 20/03/2023.

## 12. CONCLUSIONI:

- Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 20 del Comune di Sellia Marina, P.I.a n. 319, subalterno n. 25, Categoria A/3, classe 3 ed ha una rendita catastale di € 369,27.
- Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà per la quota dell'intero, della signora ██████████, pervenutale in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Paola Gualtieri in data 17 luglio 2013, Repertorio n. 157118, a favore della stessa sig.ra ██████████, contro la sig.ra ██████████ e il sig. ██████████.
- Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso del sig. ██████████, fratello della debitrice esecutata, il quale occupa il bene in virtù della propria detenzione in regime di A.A.D.D.
- 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 € 53.000,00 (Euro cinquantatrentamila/00) in cifra tonda.
- 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.
- Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni
- 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;** si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. La proprietaria del bene è la sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]. Il fabbricato in oggetto è pervenuto, per la quota dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], in virtù di atto Pubblico, rogato dal notaio Paola Gualtieri in data 17 luglio 2013, Repertorio n. 157118, a favore della stessa sig.ra [REDACTED], contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED].
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** allo stato attuale, si riscontrano difformità tra stato di fatto la planimetria catastale e il progetto assentito dal Comune di Sellia Marina. Si rileva una difformità della distribuzione interna, l'apertura di una porta nella camera da letto posta a nord, la modifica del prospetto sul lato est (*la finestra del bagno è stata trasformata in porta*) e la realizzazione di un locale in aggiunta a quello esistente sul lato est, con il conseguente aumento di volumetria.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** le opere abusive di *difformità distributiva e prospettiche*, sono sanabili con un costo del titolo abilitativo in sanatoria e del nuovo "Doc.Fa" pari presuntivamente a € 3.000,00 (*Euro tremila/00*), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria e della quota sanzionatoria.  
Da considerare invece a parte il costo dell'eventuale demolizione della parte "abusiva" che potrebbe aggirarsi intorno alle € 3.000,00 (*Euro tremila/00*). Mentre, il sottoscritto, non può quantificare il costo della sanzione che sarà definito dall'Amministrazione Comunale.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'immobile è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico, riscaldamento*), tutti attivi e funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "E".

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

Catanzaro, 27 aprile 2023

