

Errico Gaglianese

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 56/2024 R.G. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: [REDACTED]

CREDITORE: ISEO SPV S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA e SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 25 Luglio 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 fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, ho estratto ed esaminato gli atti depositati nel fascicolo telematico al fine di periziare l'immobile di che trattasi.

Dopo aver preso visione di quanto richiestomi e studiato i quesiti posti, ho contattato il Custode Giudiziario, congiuntamente al quale ho esperito, in data 16/09/2024 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento. In tale data non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno, in quanto l'esecutato non era presente.

È opportuno specificare che il Custode aveva correttamente provveduto alla notifica a seguito di un primo differimento della data del primo accesso, fissata originariamente al 08/08/2024, avvenuto su richiesta dell'avvocato [REDACTED], difensore dell'esecutato, in virtù del fatto che essendo il bene pignorato abitato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia, [REDACTED]

In data 16/09/2024, una volta sul posto, si è pertanto provveduto a contattare telefonicamente l'avvocato [REDACTED] e lo stesso [REDACTED], il quale ci informava che aveva dimenticato l'appuntamento, che non poteva raggiungerci e chiedeva che venisse nuovamente posticipato l'ingresso. Ragion per cui il Custode, in comune accordo con il sottoscritto ed [REDACTED], fissava la nuova data di accesso al 18/09/2024.

Prima di effettuare l'accesso all'immobile, ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione catastale presente in atti.

Il giorno fissato per il sopralluogo, mi sono recato presso l'immobile di che trattasi per effettuare le dovute misurazioni e predisporre una soddisfacente documentazione fotografica.

In ultimo, con riferimento al contenuto della nomina, ed a quanto specificato al punto 11), ho redatto, la presente relazione tecnica, per l'intero contenuto, rispondendo quindi a tutti i punti, per ottemperare all'impegno al deposito prima della prossima udienza, fissata per il 05/12/2024.

Pertanto, in data 29/10 u.s. ho provveduto alla trasmissione a mezzo del Fascicolo telematico della Bozza di Perizia, inoltrando nello stesso giorno la PEC alle parti. Non essendo pervenute osservazioni, con la presente inoltrando la perizia definitiva, identica alla precedente ma con la sola integrazione al Punto 7, in cui sono elencati tutti i pignoramenti e le ipoteche gravanti sull'immobile.

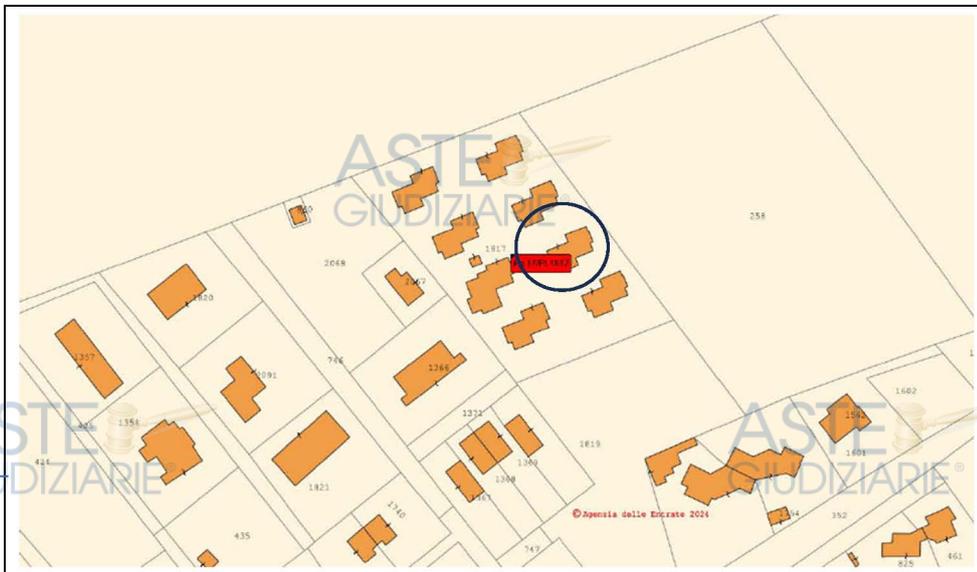
Per chiarezza, suddivido la relazione nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene;
2. Titolo di proprietà del bene;
3. Stato di possesso del bene;
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. 56/2024 tratta di un immobile sito in contrada Ruggero di Sellia Marina, Comune dal territorio molto vasto, sito nella parte Est della Provincia di Catanzaro, che affaccia sul Mar Ionio. Sellia Marina è un rinomato centro balneare, insignito già da qualche anno del prestigioso riconoscimento di Bandiera Blu, per la trasparenza e pulizia del mare, nonché per i servizi connessi. Una bella cornice di macchia mediterranea e pini, con alle spalle i paesaggi montani della Sila Piccola Catanzarese.



Il bene è ubicato nella zona marina del comune, precisamente nella frazione denominata Ruggero, e dista poco più di un Km dalla spiaggia. Detto immobile è censito all' Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 17 del

Comune di Sellia Marina (Cz), Particella n° 1817, Subalterno 17.

La visura catastale storica (*Allegato 1*), effettuata attraverso il portale telematico dell'ADE, riporta, quale unico intestatario, [REDACTED], [REDACTED]

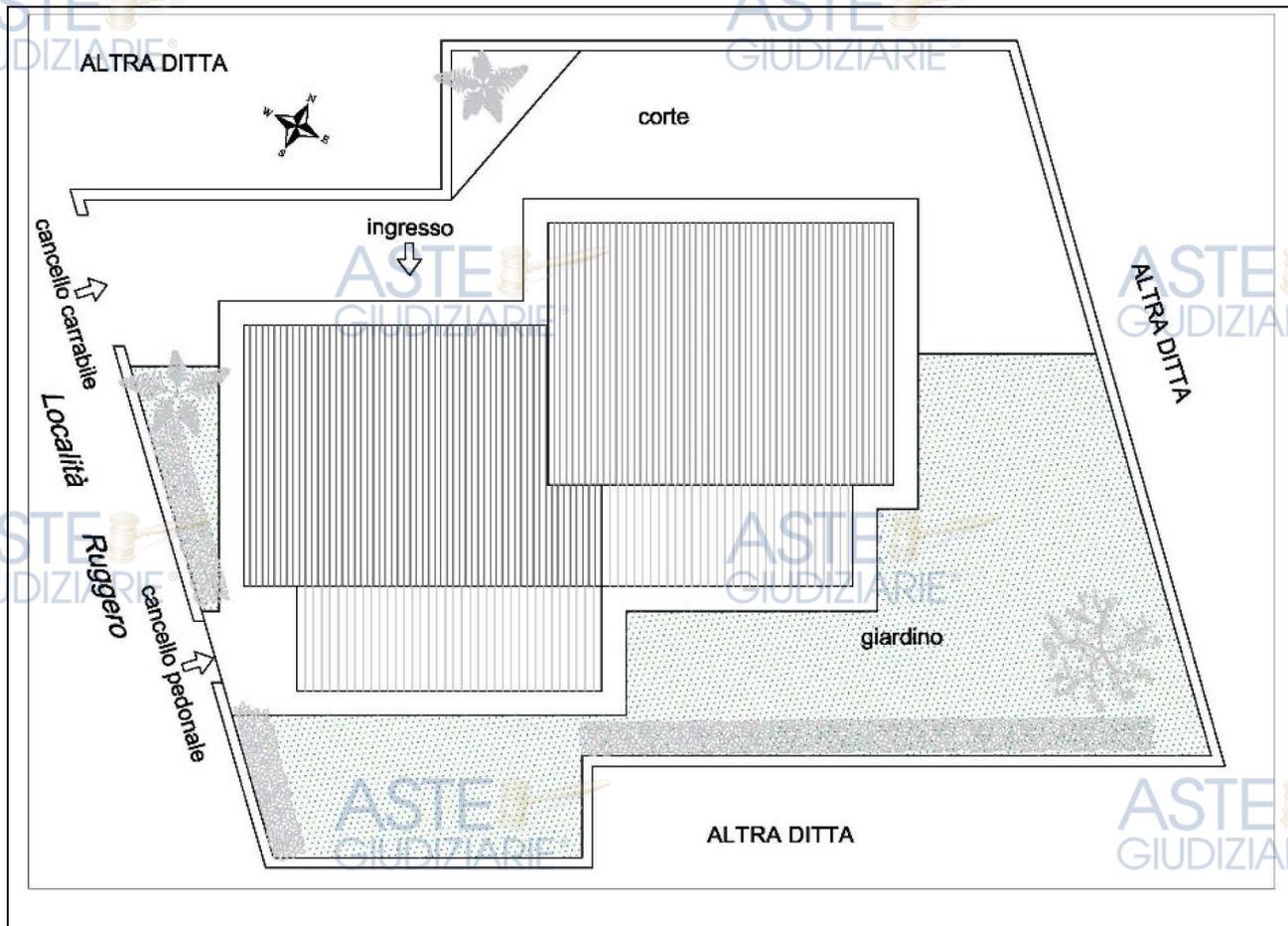
Nella figura sopra riportata, è identificato catastalmente l'immobile appena descritto.

Il bene, rilevato in fase di sopralluogo, pur essendo un immobile isolato, per civile abitazione, fa parte di un complesso edilizio che consta complessivamente di otto immobili di identica natura, forma e dimensione, tutti quindi costituiti da due livelli fuori terra.

Alcuni di essi divisi in due unità immobiliari, mentre altri, come quello in questione, sono una unica unità immobiliare, ciò è facilmente evincibile dalla lettura dall'elaborato planimetrico (*Allegato 2*).

Detto immobile, è posto centralmente rispetto al lotto di appartenenza ed è, infatti, circondato per l'intero da una corte ad uso esclusivo che confina su due lati - nord e sud - con altre proprietà dello stesso complesso, ad con la strada di accesso ricavata centralmente all'intero del lotto su cui è sorto l'intero complesso e dalla quale si accede alla via pubblica, la cui toponomastica viene identificata in "Via delle Serre", mentre ad est confina con un'altra proprietà, attualmente adibita a terreno agricolo.

La strada appena citata, centrale al lotto, pur non essendo recintata, è intestata a tutti i proprietari del complesso, difatti è accatastata al Sub 1 come bene comune non censibile.



La corte pertinenziale, dell'immobile oggetto di pignoramento, è delimitata da un muretto realizzato con blocchi in cemento, alto circa un metro; si presenta per metà, quella posta a nord, pavimentata con delle piastrelle ceramiche da esterno; questa porzione viene utilizzata come parcheggio; mentre l'area di corte a sud è stata lasciata a verde; questo lato si presenta infatti come giardino, ben curato, e sui cui fronti, sud ed ovest, è stata piantata una siepe come schermatura.

Lungo tutto il perimetro dell'abitazione è stato realizzato un marciapiede sul quale è stato posato lo stesso pavimento utilizzato per la corte.

L'accesso al lotto è possibile direttamente da una traversa di Via Delle Serre, attraverso due cancelli metallici di cui uno carrabile del tipo scorrevole e l'altro pedonale con un'unica anta battente; il primo apre sulla parte pavimentata posta a nord ed utilizzata come parcheggio, mentre il secondo apre sul marciapiede dell'abitazione.

L'ingresso all'edificio è stato realizzato sul prospetto nord. Per una migliore comprensione di quanto appena relazionato si rimanda alla planimetria generale riportata all'immagine di cui sopra.

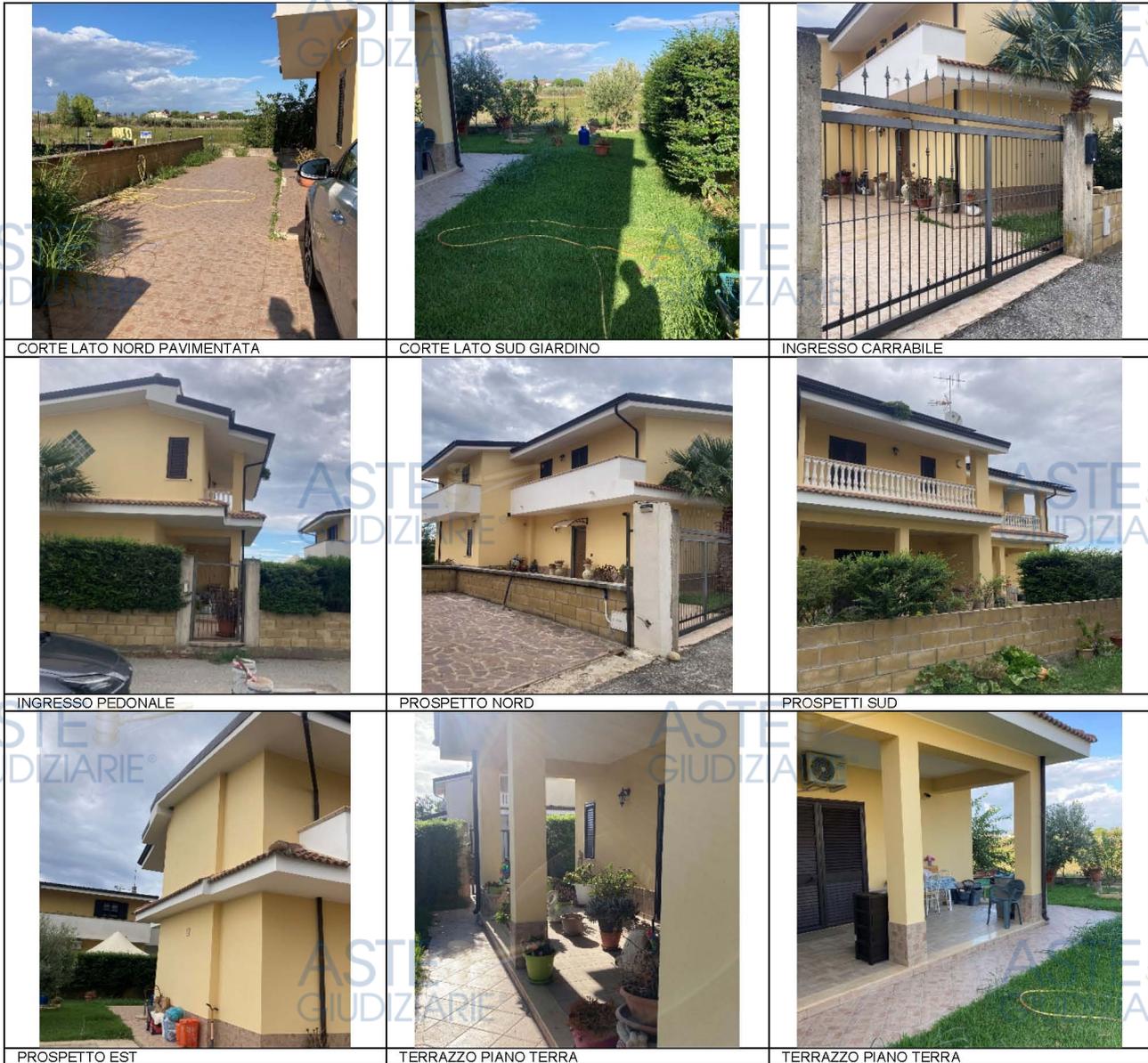
Tutti i prospetti sono caratterizzati dall'aggetto del solaio di copertura e del solaio di interpiano; in particolare quest'ultimo si presenta sottoforma di pensilina e di balconi. Il prospetto posto a ovest affaccia sulla traversa di Via delle Serre per cui è quello maggiormente visibile dalla strada e non presenta particolari in rilievo se non gli aggetti di cui sopra; il prospetto nord e quello sud sono architettonicamente più movimentati dal gioco di volumi dato dalla presenza sia delle terrazze e balconi, sia dalla superficie sfalsata dell'immobile che in pianta riprende la forma di una "Z". Nello specifico sul prospetto nord vi sono due balconi, la cui copertura è data dall'aggetto del tetto; mentre a sud, al piano terra insistono due terrazze il cui solaio di copertura corrisponde ai balconi del piano superiore; anche quest'ultimi sono coperti dall'aggetto del tetto.

La finitura esterna dei prospetti non presenta particolari in rilievo, infatti gli stessi sono stati semplicemente tinteggiati di un colore dalla tonalità oca, differendo dai balconi, dagli aggetti della pensilina e del tetto che sono stati tinteggiati con un colore più chiaro per essere messi in risalto. Su

tutto il perimetro dell'abitazione è stata posata una zoccolatura realizzata con le stesse piastrelle utilizzate per rivestire il marciapiede e pavimentare la corte.

Gli infissi esterni sono in pvc tinta noce scuro; esternamente, la protezione è garantita da persiane realizzate in alluminio, dello stesso colore degli infissi e le cui alette sono orientabili.

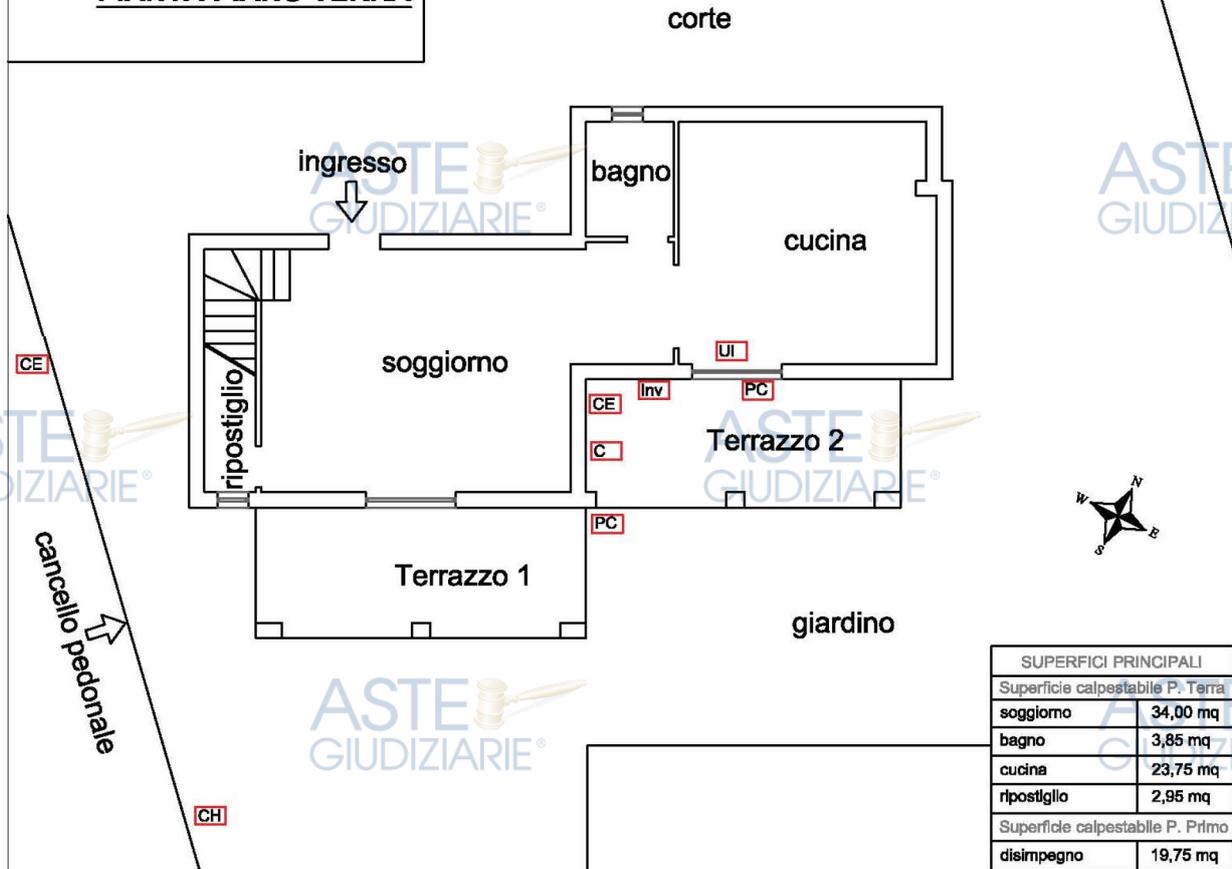
A seguire della documentazione fotografica a supporto della descrizione di cui sopra.



A livello planimetrico, nonostante, come già accennato, l'immobile abbia la forma assimilabile ad una "Z", si presenta geometricamente regolare con struttura intelaiata, realizzata in cemento armato gettato in opera ed ha le tamponature in laterizi forati, mentre la copertura è del tipo a falde inclinate, con soletta in cemento armato sulla quale sono state posate delle tegole, allo stesso è possibile accedere attraverso una finestra del tipo a tetto, posizionata sul soffitto del "balcone 4" del piano primo.

A seguire è rappresentata la pianta dello stato di fatto del piano terra e del piano primo.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



SUPERFICI PRINCIPALI	
Superficie calpestabile P. Terra	
soggiorno	34,00 mq
bagno	3,85 mq
cucina	23,75 mq
ripostiglio	2,95 mq
Superficie calpestabile P. Primo	
disimpegno	19,75 mq
letto 1	18,30 mq
bagno	7,00 mq
letto 2	12,50 mq
letto 3	18,55 mq
TOTALE	140,85 mq

SUPERFICI DI ORNAMENTO	
Superficie calpestabile P. Terra	
Terrazzo 1	15,90 mq
Terrazzo 2	14,90 mq
Corte	278,00 mq
Superficie calpestabile P. Primo	
Balcone 1	5,75 mq
Balcone 2	5,45 mq
Balcone 3	6,25 mq
Balcone 4	6,45 mq
TOTALE	332,70 mq

- CE** Contatore Energia Elettrica
- CH** Contatore Acqua
- QE** Quadro Elettrico
- PC** Pompa di Calore
- UI** Unità Interna/split
- C** Caldaia
- Inv** Inverter e Batteria



La distribuzione interna vede al piano terra la zona giorno mentre al piano primo la zona notte. L'ingresso all'appartamento è al piano terra, posto sul prospetto nord, ed apre sul soggiorno; proseguendo verso est ci sono il bagno e la cucina; subito ad ovest rispetto l'ingresso, c'è il vano scala, il cui sottoscala è stato adibito a ripostiglio. Dalla scala si giunge al piano primo che si apre con un lungo corridoio che serve a seguire una camera da letto, un vano che doveva essere adibito a bagno ma è attualmente dedicato a ripostiglio, e altre due camere da letto. L'altezza degli ambienti per il solo piano primo è variabile, maggiore al centro e più bassa nei lati prospicienti il nord ed il sud. Gli ambienti appena descritti sono arredati con mobili del tutto ordinario e si avvicinano ad uno stile moderno, così come le finiture, quali pavimentazione e rivestimenti; sia nella cucina che nel bagno il rivestimento dà carattere agli ambienti, per via della texture nella cucina e della tonalità accesa nel bagno. La tinteggiatura è basica nel vano scala, nel disimpegno al piano primo e su tutti i soffitti; il resto delle pareti degli altri ambienti è un po' più lavorato riprendendo a grandi linee l'effetto visivo dello stucco veneziano che alterna tra tonalità tenui e tonalità più vivaci.

Tutti i locali si caratterizzano da un discreto stato manutentivo, di fatto il bene è abitabile e non necessita di una ristrutturazione; solo il bagno posto al piano primo è incompleto, mancando il rivestimento ceramico ed i pezzi igienico-sanitari.



L'immobile oggetto di perizia, è dotato di tutti gli impianti tradizionali di una comune civile abitazione, nonché di soluzioni impiantistiche atte a garantire maggiormente l'efficienza energetica quali il sistema ibrido e quello fotovoltaico. Gli stessi, per quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, sono muniti di certificazione. Vi è anche l'impianto videocitofonico e di allarme ma al momento sono entrambe in disuso. Da quanto accertato, tutte le utenze sono attive e funzionanti. L'appartamento è dotato di un impianto a sistema ibrido che si compone di una caldaia a condensazione alimentata a gas e di una pompa di calore alimentata elettricamente – entrambe installate sul retro dell'abitazione, a sud - che permettono il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma non il raffrescamento; in base alle condizioni esterne e al fabbisogno energetico del momento il sistema attiva il generatore più conveniente (*caldaia, pompa di calore o entrambe*);

il calore è irradiato nei vari ambienti attraverso i termosifoni. Detto impianto è abbinato a quello del fotovoltaico per la produzione di energia elettrica che sfrutta l'energia rinnovabile solare; di fatto sulla copertura sono stati installati i pannelli fotovoltaici che producono corrente continua, trasformata in corrente alternata dall'inverter posizionato sul prospetto posto a sud, piano terra; la corrente trasformata viene poi utilizzata nelle reti di distribuzione. Il raffrescamento è garantito solo nella cucina da un'ulteriore pompa di calore composta da unità esterna, posta sempre sul prospetto sud, e da una singola unità interna del tipo split. Non essendo presente la linea Gas/Metano, non vi è contatore per detta utenza, risulta installato un serbatoio di GPL interrato nel giardino, ma al momento non è utilizzato, difatti, durante il sopralluogo ho potuto appurare che l'alimentazione al gas era effettuata attraverso una singola bombola, posizionata a vista nel giardino, sopra il serbatoio e collegata alla tubazione originariamente predisposta dal serbatoio. Il contatore dell'energia elettrica si trova in un apposito box in materiale plastico installato in una nicchia ricavata nel muro perimetrale, sulla fascia che dà sulla strada pubblica, ed è ispezionabile dall'esterno della corte; in fase di sopralluogo non è stato possibile visionarlo perché lo sportello del box era chiuso a chiave e la stessa non ci è stata fornita dall'esecutato. Il quadro elettrico generale è posizionato nel vano sottoscala, lo stesso è correttamente costituito da varie linee comandate da diversi interruttori magnetotermici (*Forza Motrice – K – Autoclave – Caldaia – Linea 1P ecc*); da questo è alimentato il quadro elettrico del Piano Primo, posto nel corridoio del piano e, se pur di dimensioni inferiori, ha caratteristiche simili a quello generale.

L'immobile, essendo stato dotato di impianto fotovoltaico, ha il sistema cd "dello scambio sul posto", difatti, nel terrazzo del piano terra posto a sud, dov'è posizionata la pompa di calore ibrida, vi è anche il contatore bidirezionale dell'energia elettrica, dal quale è possibile accingere in caso di necessità e con il quale viene valorizzata l'energia prodotta ed immessa in rete in quanto non autoconsumata. L'impianto fotovoltaico è anche provvisto di batterie di accumulo, che consentono di accumulare l'energia prodotta dai pannelli, consumandola nelle ore del giorno -quelle notturne- in cui non vi è produzione. Le stesse sono posizionate in prossimità dell'inverter, dove ci sono anche i vari quadri elettrici dedicati uno al fotovoltaico, uno alla produzione dell'acqua calda e l'altro al riscaldamento. Per detto sistema è stata quindi presentata ed approvata la pratica al GSE (*Gestore dei Servizi Energetici*) ed in fase di sopralluogo ho verificato l'esistenza delle certificazioni, del libretto d'impianto (*in conformità a quanto sancito dal DM 10/02/2014*) e di alcuni rapporti di controllo, l'ultimo dei quali effettuato nel Marzo del 2023.

Il contatore dell'acqua si trova in un pozzetto che accosta il muro perimetrale -lato ovest- dalla parte interna, nel giardino, coperto da una piastra di calcestruzzo. A seguire riporto la documentazione fotografica a corredo della descrizione e si rimanda alla pianta dello stato di fatto di cui alle pagine precedenti su cui sono indicate le posizioni dei vari componenti impiantistici.





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. 17 del Comune di Sellia Marina (Cz), P.lla n. 1817, subalterno n. 17 Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani ed ha una rendita catastale di € 592,63.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il [redacted] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 07/08/2008 Pubblico ufficiale rogato dal Notaio Rocco Guglielmo, Sede di Catanzaro, Repertorio n. 137592 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8850.1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/08/2008.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso all'immobile oggetto di perizia, si può affermare con certezza che questo coincide con l'abitazione principale dell'esecutato, il quale oltre ad essere pieno proprietario, è in possesso del bene e lo utilizza come dimora, essendo la sua abituale ed unica residenza, in cui risiede con l'intero suo nucleo familiare.



Da quanto accertato in fase di sopralluogo, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono attive e si evince con certezza 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:

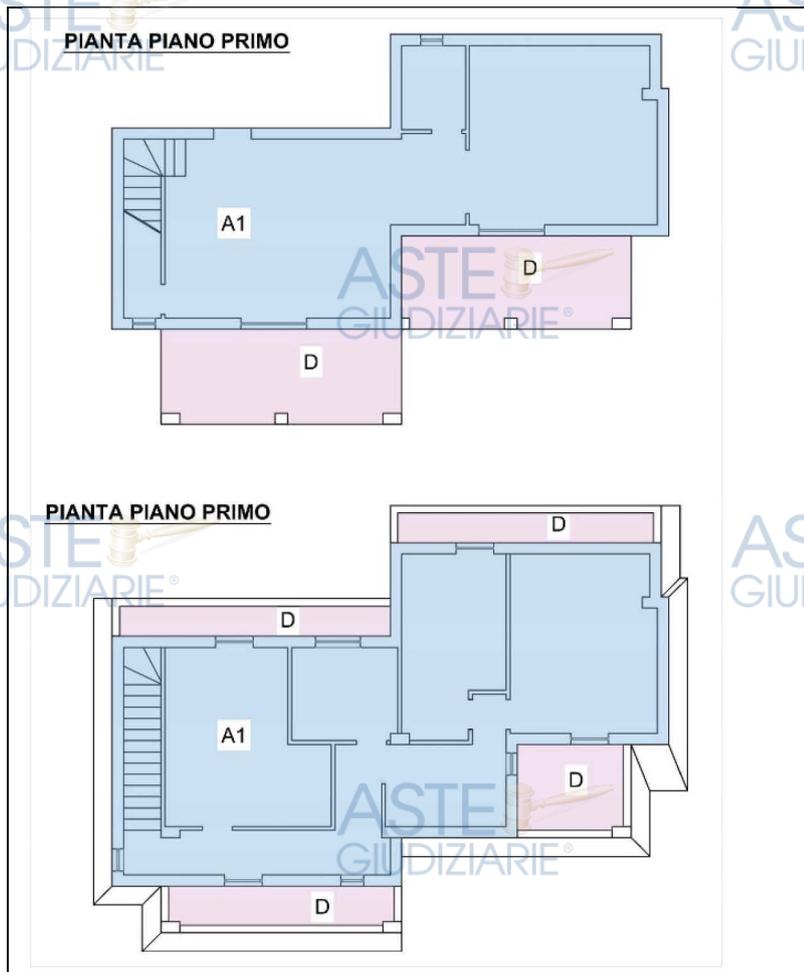
- *Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;*
- *Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;*
- *Sintesi estimativa e sistema di stima.*

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/7 abitazioni in villini		Incidenza %	Calcolo della superficie commerciale			Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
			Superficie lorda in mq	Coefficiente Moltiplicatore		
Ambienti	Descrizione		(a)	(b)		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	100%	178,4	1,00		178,40
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	30%	25,00	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 mq	7,50
		10%	29,75	0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 mq	2,98
Superficie commerciale finale						188,88

La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a circa mq 190,00. 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 lorda dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6*);
- balcone e terrazzi sono determinati secondo quanto dettato dalla lettera “D”, (*Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale; per detta superficie fino a 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 30%, per quella eccedente i 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 10%*).

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 località Ruggero, snc nel Comune di Sellia Marina, in provincia di Catanzaro.

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (*GEPOI*), 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 “E3”, Fascia corrispondente “suburbana”, zona “litoranea”;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell’area le “abitazioni civili”;
- 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 780,00 €/mq e un Max di 980,00 €/mq;
 - per le abitazioni di tipo economico, un valore compreso tra un Min di 720,00 €/mq e un Max di 880,00 €/mq;
 - per le ville e villini, un valore compreso tra un Min di 980,00 €/mq e un Max di 1150,00 €/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: SELLIA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA%20LITORANEA

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

Spazio disponibile per annotazioni



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	Villa in Vendita in Via dei Gerani - Ruggero a Sella Marina
	€ 240.000 250 mq 12 locali 3 bagni 3
	Soluzione su due livelli e delizioso giardino verdeggiante. L'immobile, con tripla esposizione, è composto da due unità appartamenti autonomi con giardino e corte esclusive.



COMPARABLES 2	<p>Villa in Vendita in Viale San Francesco da Paola a Sellia Marina € 260.000 420 mq 12 locali 4 bagni 4</p> <p>Il piano terra è formato da due stanze da letto, grande salone con caminetto, grande cucina con bagno, bagno con doccia, ingresso, ripostiglio sottoscala, un portico coperto che ha un'area di mq. 53,25, ed, inoltre, con accesso dall'esterno, un magazzino. Il primo piano è formato da quattro stanze da letto, una cucina, una stanza da pranzo, due bagni, di cui uno con doccia, un lungo balcone che sovrasta il portico, di mq. 41</p>
COMPARABLES 3	<p>Villa in Vendita in zona Ruggero a Sellia Marina € 135.000 110 mq 3 locali 2 bagni 1</p> <p>Villa quadrifamiliare su due livelli oltre giardino di 200 mq e portico pavimentato. villa composta al piano terra di 55 mq da ingresso soggiorno angolo cottura e bagno mentre al piano primo di 55 mq da due camere da letto e bagno.</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	12	12	3	8
Superficie commerciale (mq)	250,00	420,00	110,00	188,88
Bagni	3	4	2	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	assente	autonomo
Condizioni	abitabile	da ristrutturare	ristrutturato	abitabile
Piano	terra	terra	terra	terra
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	si	si	si	si
Terrazzo	si	si	no	si
Balconi	si	si	si	si
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	240 000,00 €	260 000,00 €	135 000,00 €	?



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		
	C ₁	C ₂	C ₃
Prezzo (€)	240 000,00 €	260 000,00 €	135 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	250,00	420,00	110,00
Prezzo Noto	960,00 €	619,05 €	1 227,27 €

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.

Nella pagina seguente, 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, attribuendo un valore numerico alle singole caratteristiche, così da ottenere una reale differenziazione tra i comparabili.

A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	0,96	1,01	0,96	0,96
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		0,96	1,01	0,96	0,96
B- Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00			
2	0,70		0,70	0,70	0,70
3	0,60				
4	0,50				
VALORE APPLICATO		1,00	0,70	0,70	0,70
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			0,95
Realizzato da 25 anni	0,80		0,80	0,80	
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70				
VALORE APPLICATO		0,85	0,80	0,80	0,95
SUBTOTALI PRODOTTI (B)		0,85	0,56	0,56	0,67
C- Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50			1,50	
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00			1,00
da ristrutturare	0,60		0,60		
VALORE APPLICATO		1,00	0,60	1,50	1,00
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
VALORE APPLICATO		0,85	0,85	0,85	0,85
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)					
Assente(p.t. e 1°)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,10	0,20	0,90	0,40
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,05	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		1,05	1,05	2,00	2,00
VALORE APPLICATO		0,12	0,24	2,08	0,92
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)		0,11	0,13	2,78	0,82



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				
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		1,30	1,30	1,30	1,30
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,12	0,09	2,03	0,71

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	0,96	0,12
Comparable C2	1,01	0,09
Comparable C3	0,96	2,03
Subject	0,96	0,71

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

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

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

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	-0,59	960,00 €
Comparable C2	1	0,05	-0,62	619,05 €
Comparable C3	1	0,00	1,31	1 227,27 €

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

DETERMIN. MV: 0,095

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.

Errico Gaglianese

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INV. (MV)			Inv (MV) x PN	
0,68881	0	0,311193	1043,17	
-20,263	20	0,262731	-6748,83	
-0,5245	0	0,524491	140,18	

L'incognita $V_1 = 1043,17 \text{ €/mq}$ 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)=	1 043,17 €	188,88	197 029,38 €

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, sia congruo ma la posizione dello stesso ne determina un leggero deprezzamento; in particolare il bene, nonostante sia in una zona marittima ben nota, non è in una posizione considerabile strategica; l'area di Ruggero è popolata solo nel periodo estivo, durante il resto dell'anno è scarsamente abitata in quanto manca totalmente dei servizi, per trovare un bar, una farmacia, un supermercato, una scuola ecc. bisogna spostarsi nelle frazioni limitrofe (*Sellia Marina centro - Uria - Calabriacata ecc.*) raggiungibili solo dalla SS106. La viabilità è scarsamente usufruibile e tortuosa (*per raggiungere la SS106 -distante circa 2 km- si passa sotto un pontino abbastanza angusto e bisogna anche attraversare un passaggio a livello*), la spiaggia non si raggiunge agevolmente a piedi tale per cui si può considerare un valore aggiunto la posizione del bene nel periodo estivo, dette motivazioni hanno di fatto abbassato il valore nell'intera zona di Ruggero, originariamente pensata come quartiere più lussuoso del Comune di Sellia Marina. Per cui, 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 € 180.000,00** (*diconsi euro centottantamila/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 al punto uno della presente relazione, è un immobile isolato che si sviluppa su due livelli. La suddivisione in due lotti è quindi fattibile, tant'è che alcuni immobili dello stesso complesso, come detto al punto 1 della presente relazione, sono già due unità immobiliari. Si potrebbe quindi prevedere la divisione verticale sviluppando le due unità su due livelli o prevedere una abitazione al piano terra e l'altra al piano primo, quindi con una divisione orizzontale. Tuttavia a parere dello scrivente considerato lo stato attuale, non consigliabile la divisione, in quanto i costi per realizzare due abitazioni, in entrambe le ipotesi prospettate

Errico Gaglianese

(sdoppiamento impianti- creazione K – diversa distribuzione interna – creazione secondo accesso-divisione della corte esterna – creazione di una seconda scala ecc.) sono molto elevati ed invasivi. Inoltre, considerando che internamente l'appartamento è composto da ambienti le cui dimensioni risultano standard, in caso di un frazionamento, sarebbe complicato lasciare inalterata la destinazione d'uso attuale, di abitazione continuativa. Per quanto detto nell'ultimo periodo del punto precedente, l'immobile non si presta, data la distanza dal mare, ad essere considerata abitazione per vacanze, quindi la suddivisione ne snaturerebbe le caratteristiche ed in vista della vendita, renderebbe il bene meno appetibile e non in linea con il mercato della zona. In definitiva, per dette motivazioni, si ritiene che non è percorribile perché non conveniente, individuare più di un lotto.

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

Il [REDACTED] è pieno proprietario dell'immobile sito in località Ruggero del Comune di Sellia Marina, provincia di Catanzaro che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 17 del Comune di Sellia Marina (Cz), P.I.a n. 1718, subalterno n. 17. Non esistendo comproprietà del bene non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni in quanto non trova applicazione l'art. 1114 del Codice Civile.

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, pur essendo stato costruito nel contesto di un unico complesso edilizio, le otto abitazioni presenti sono di fatto autonome e non costituite in condominio.

Sul bene risultano iscritte le seguenti formalità:

ipoteca volontaria n. 2200 del 08/08/2008 a favore della Banca Carime S.P.A. con sede in Cosenza, (domicilio ipotecario eletto: Cosenza Viale Crati) e contro [REDACTED]; per Euro 246.000,00 di cui Euro 164.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Guglielmo Rocco, Notaio in Catanzaro, in data 07/08/2008 rep.137593/23587. Risulta a margine della presente, n.ro 2158 del 16/09/2009 - Annotazione di quietanza e conferma.

Ipoteca legale n. 1008 del 20/10/2014 favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via A. Lombardi, Area Metroquadro Catanzaro) e [REDACTED]; per Euro 69.521,82 di cui Euro 34.760,91 per capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.a. di Roma, in data 17/10/2014 rep.650/3014.

Ipoteca della riscossione n. 1549 del 06/10/2017 favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via A. Lombardi, Area Metroquadro Catanzaro) e contro [REDACTED]; per Euro 87.859,98 di cui Euro 43.929,99 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 29/09/2017 rep.1766/3017.

Pignoramento Immobiliare n. 3383 del 29/03/2018 favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE-UBI BANCA SPA con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Benevento, Viale Mellusi 134) e contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Catanzaro, in data 16/02/2017 rep.695/2018.

Pignoramento Immobiliare n. 6913 del 31/05/2024 favore di ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL X AVV. SALVATORE GIAMMARIA X DOVALUE SPA CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Catanzaro, in data 17/04/2024 rep.1400.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Dalla Visura Catastale si evince che il [REDACTED] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 07/08/2008 Pubblico ufficiale Guglielmo Rocco Sede Catanzaro Repertorio n. 137592 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8850.1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/08/2008. Per lo stesso immobile è stato rilasciato la Permesso di Costruire n. 70 del 11/07/2006 e successiva fusione autorizzata con Permesso di Costruire n. 100 del 26/08/2009.

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

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 di Sellia Marina in data 21/08/2024.

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

- **TU** Territorio Urbanizzato - TUC territorio urbano consolidato

Inoltre la particella distinta in Catasto Terreni al foglio n. 17 mappale n. 1817 ha la seguente destinazione urbanistica:

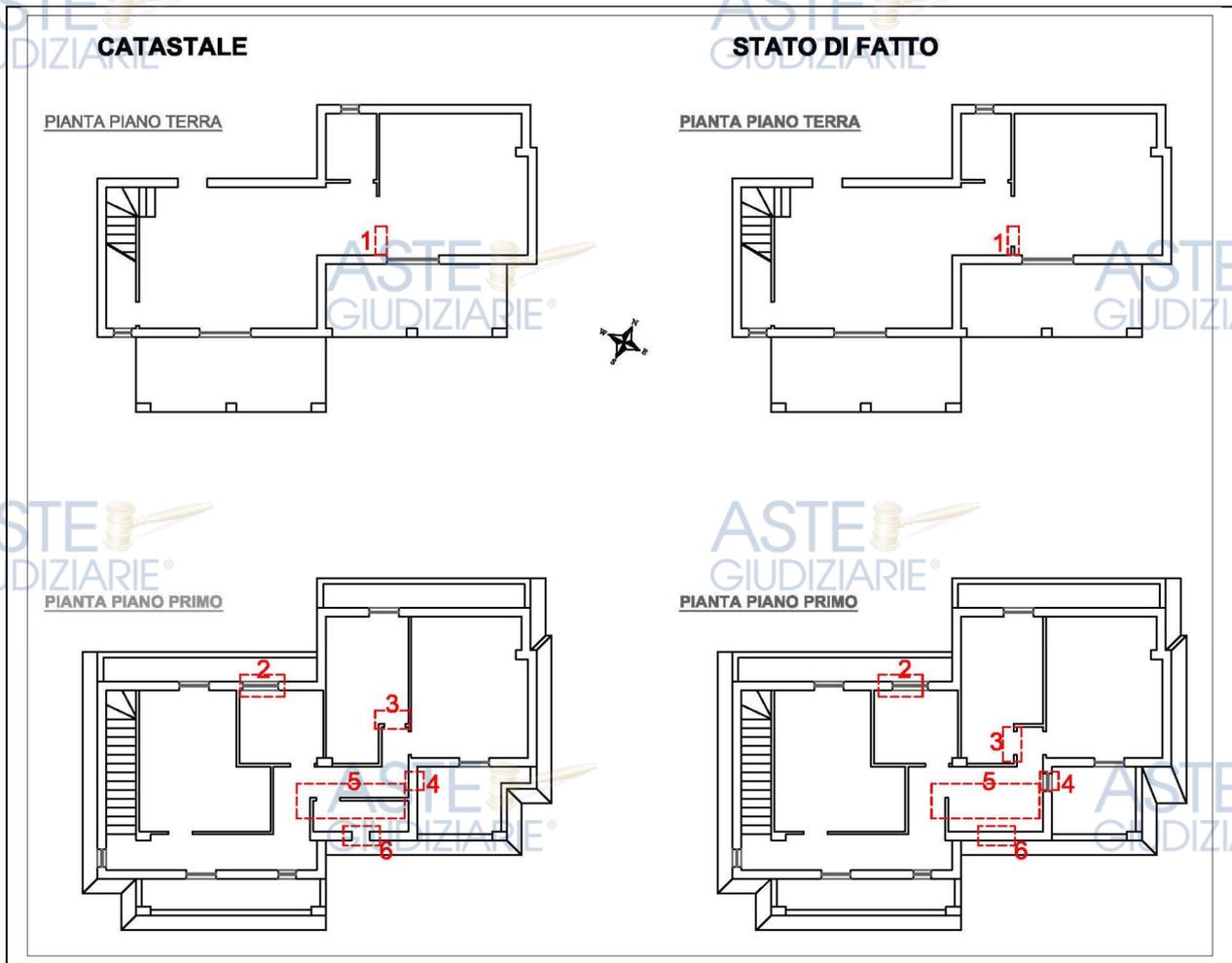
- Per circa il 6% in TERRITORIO URBANIZZABILE "Aree urbanizzabili a carattere residenziale (>30k)", riferimento art.23 REU allegato;
- Per circa il 94% in TERRITORIO URBANIZZATO "Aree urbanizzate residenziali di recente formazione", riferimento art.15 REU allegato.

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:

- Che l'area di cui al foglio n. 17 mappale n. 1817 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 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 in "Zone a suscettibilità sismica per liquefazione ed amplificazione (PTCP)".

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

In merito alla regolarità urbanistica ed edilizia del bene, in sede di sopralluogo, avvenuto in data 18/09/2024, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità non sostanziali tra la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento, e lo stato dei luoghi, potendo anche estrapolare copia degli elaborati grafici della Concessione Edilizia, perché forniti dal [REDACTED].



Nell'immagine di cui sopra, 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 distributivo che vede allo stato di fatto la realizzazione di un tramezzo non presente sul catastale;
- Identificata come "2", è la difformità di tipo prospettica che vede la finestra allo stato di fatto leggermente traslata rispetto al catastale;
- Identificata come "3", è la difformità di tipo distributivo che evidenzia l'apertura della porta allo stato di fatto su un tramezzo diverso rispetto al catastale;
- Identificata come "4", è la difformità di tipo prospettico che evidenzia l'apertura di una finestra che non è presente sul catastale;
- Identificata come "5", è la difformità di tipo distributivo in cui il tramezzo presente nel catastale non è presente allo stato di fatto;
- Identificata come "6", è la difformità di tipo prospettico che vede la finestra presente sul catastale ma non allo stato di fatto.

Le difformità identificate ai punti "1-2 e 3" sono state evidenziate al solo fine di precisare le reali differenze tra lo stato di fatto e gli elaborati assentiti, le stesse comunque non rilevano urbanisticamente e catastalmente come abuso o situazione da sanare, al contrario delle difformità "4-5 e 6".

Errico Gaglianese

Quanto esplicitato fin qui 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 Sellia Marina. Per cui, ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli Atti (*in data 19/09/2024*), al fine di visionare ed estrarre copia di quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistica.

In data 24/10/2024, mi sono recato all'archivio di detto settore ed ho potuto visionare la documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto, omettendo di estrapolare copia in quanto ho verificato che è identica a quella rinvenuta attraverso il proprietario. In particolare, agli Atti è presente il *Permesso di Costruire n. 70/2006 del 11/07/2006* che autorizzava la realizzazione del fabbricato composto da due appartamenti e il successivo *Permesso di Costruire n. 100/2009 del 26/08/2009* che autorizzava la fusione dei due appartamenti. Le planimetrie autorizzate con il Permesso di Costruire n.100/2009 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 Sellia Marina 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 prospettive relative tanto all'apertura del vano finestra, che alla chiusura e allo spostamento delle altre.*

I costi per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione ecc, sono stimati in circa € 4.000,00 (*Euro quattromila/00*).

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione, come meglio esplicitato al punto uno della presente relazione, è dotato di tutti gli impianti standard nonché di sistemi impiantistici avanzati atti all'efficienza energetica (*idrico/sanitario – riscaldamento – gas – elettrico – climatizzazione estiva – sistema ibrido - fotovoltaico*). Allo stato attuale, gli impianti stessi risultano funzionanti ed efficienti, si è rinvenuto in loco la certificazione e per gli stessi risulta effettuata una manutenzione a cadenza regolare. Da quanto accertato, le utenze sono tutte attive ed allacciate alle reti distributive, ad eccezione di quella del gas in quanto attualmente è utilizzata una comune bombola per l'alimentazione della caldaia e del piano di cottura.

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 "A1", 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 27/09/2024 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 791272400018456 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 604175 del 26/09/2024. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 26/09/2034.

12. CONCLUSIONI:

- Identificazione del bene;** il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito alla Contrada Ruggero snc del Comune di Sellia Marina, paese della Provincia di Catanzaro. Detto appartamento è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 17 del Comune di Sellia Marina (Cz), P.lla n. 1817, subalterno n. 17 Categoria A/7, classe U, consistenza 8,5 vani ed ha una rendita catastale di € 592,63. Lo stesso è ubicato centralmente nel proprio lotto di appartenenza e si compone di due livelli fuori terra.
- Titolo di proprietà del bene;** l'immobile in oggetto è pervenuto, per la quota intera, [REDACTED] in virtù di Atto del 07/08/2008 Pubblico ufficiale Guglielmo Rocco Sede Catanzaro Repertorio n. 137592 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8850.1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/08/2008.
- Stato di possesso del bene;** allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso [REDACTED], debitore esecutato. Lo stesso lo utilizza come dimora, essendo la sua abituale residenza, nonché [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 € 180.000,00 (*Euro centottantamila/00*) in cifra tonda.
- Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 56/2024 è un appartamento per civile abitazione di dimensioni standard. 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;** Il sig. [REDACTED] è pieno proprietario dell'immobile sito in Contrada Ruggero snc del Comune di Sellia Marina, che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 17 del Comune di Sellia Marina, P.lla n. 1817, subalterni n. 17.
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. Risulta trascritto pignoramento immobiliare a favore di ISEO SPV S.R.L. – CF 05045600268 fin dal 31/05/2024.
- Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Dalla Visura Catastale si evince che il [REDACTED] è unico proprietario del bene, in virtù di Atto Pubblico del 07/08/2008, rogato dal Notaio Rocco Guglielmo, Sede Catanzaro, Repertorio n. 137592 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8850.1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 08/08/2008. Per lo stesso immobile è stata rilasciato il Permesso di Costruire n. 100/2009 del 26/08/2009.
- Regolarità edilizia e urbanistica;** Non esistono vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Selli Marina in data 21/08/2024. 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



Errico Gaglianese

difficoltà catastali e urbanistiche non sostanziali, di natura distributiva e prospettica (*realizzazione divisorio nella cucina, demolizione di divisorio ripostiglio al piano primo con creazione disimpegno annesso al corridoio, apertura vano finestra nel disimpegno e chiusura di un'altra nella stessa area, spostamento di una finestra di pochi centimetri sullo stesso prospetto*).

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 € 4.000,00 (*Euro quattromila/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. Lo stesso è anche dotato di un impianto fotovoltaico con accumulo dell'energia prodotta e da un sistema ibrido integrato, per la produzione dell'acqua calda e l'alimentazione del riscaldamento che avviene attraverso piastre radianti. 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 "A1", proprio in considerazione della dotazione impiantistica.

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

Catanzaro, 26 Novembre 2024



GEOM. (ERRICO GAGLIANESE)