

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI

nel Procedimento 9/2023 r.g.espr.

ILL.MO SIG. G.E., con ordinanza del 29.10.2023 Ella nominava me, ing Paolo SCALISE, Consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n. 9/2023 r.g.espr. e mi assegnava il compito di produrre relazione di stima, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei. Nella relazione di stima, oltre al valore dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015 ero da Ella incaricato a rispondere specificatamente ai seguenti quesiti:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad*

esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00;

Inoltre Ella mi chiedeva, dopo aver eseguito il necessario sopralluogo, di depositare una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

PREMESSE:

Dopo aver acquisito e controllato la certificazione notarile di cui all'art 567 comma 2° c.p.c., constatandone la regolarità (la prescritta relazione notarile risulta depositata in atti sin dal 14 febbraio 2023), ho richiesto ed in parte acquisito gli usuali documenti riguardante l'immobile esistenti presso i consueti uffici pubblici (Agenzia del territorio, Agen-

zia delle Entrate, Ufficio urbanistica del comune di Catanzaro), e previo contatto con il custode, mi sono aggregato al sopralluogo dalla stessa fissato per cui mi sono recato a Santa Maria di Catanzaro, via Redipuglia, 2 e cioè presso l'immobile in questione, in data 23 novembre uu.ss. alle ore 14.30 (allegato 1).

Dopo aver redatto e depositato la breve relazione scritta richiesta, ho continuato le operazioni peritali da un lato fuori ufficio presso le amministrazioni pubbliche citate ed in particolare, mi sono recato varie volte al comune di Catanzaro- sez. urbanistica - al fine di accelerare la ricerca degli incartamenti riguardanti la pratica, presso agenzie immobiliari e sul territorio onde stabilire il congruo valore unitario di mercato e di nuovo presso l'immobile in parola in data 2 marzo uu.ss. per approfondire alcuni aspetti meritevoli di approfondimento e per sollecitare la consegna di alcuni documenti propedeutici - anzi indispensabili - per redigere l'A.P.E., e dall'altro a tavolino, per stilare la presente relazione peritale.

OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Dai sopralluoghi è emerso che l'unità immobiliare di che trattasi è un appartamento di 3 vani + accessori posto al primo piano facente parte di un fabbricato in muratura, costruito presumibilmente alla fine degli anni '60 a 2 elevazioni senza ascensore ed è posizionato nel quartiere Santa Maria di Catanzaro e precisamente come riportato nell'allegato 8 "Inquadramento catastale " e "Inquadramento aereofotogrammetrico", al quale si accede da via Redipuglia n. 2. Per la sua posizione è quindi ubicato in una zona ricca di attività commerciali, di servizi di ogni tipo, di

scuole di ogni ordine e grado, a pochi chilometri dal centro commerciale

"Le fornaci" e molto vicina allo svincolo della nuova SS 106, e quindi ben servita ma nello stesso tempo lontana dal frastuono del traffico.

Dalla comparazione della visura (allegato 2) e della planimetria catastale (allegato 3) con lo stato dei fatti acclarato durante i sopralluoghi sono emerse delle problematiche di facile risoluzione, che vado ad elencare:

L'immobile è regolarmente censito al NCEU di Catanzaro, e precisamente al Foglio 79 Particella 439 sub 7, e classato come segue: Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4.5 vani, Indirizzo: Via Guglielmo Ranieri n. 30 Piano 1, Dati di superficie: Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte: 102 mq in testa

██████████ e confina

██████████ spazio di isolamento salvo altri e salvo ag-

giornamenti. L'u.i. risulta quindi in una via DIVERSA da quella riportata negli atti di causa, ma ciò è dovuto al fatto che in data 02.07.2020, il locale Ufficio del Territorio ha eseguito una VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15255.1/2020) correggendo appunto l'indirizzo della u.i. trasformandola in via Guglielmo Ranieri, 30, quindi l'intestazione catastale è errata nella toponomastica essendo l'indirizzo esatto Via Redipuglia n. 2 Piano 1, come risultante sia dagli atti di causa ma anche dai dati di impianto dell'accatastamento.

Tale variazione è dunque errata in quanto eseguita dall'ufficio in considerazione del fatto, si presume, che ad una u.i. della stessa particella si accede appunto da via Guglielmo Ranieri, 30 e non considerando che alle u.i. diverse da queste si accede appunto da via Redipuglia, 2. Andrà

quindi semplicemente eseguita una variazione all'ufficio del Territorio, previa acquisizione di un'attestazione dell'ufficio toponomastico comunale, tale operazione non ha oneri perché può essere fatta contestualmente ad una pratica di aggiornamento urbanistico e catastale (in sanatoria) che dovrà invece essere eseguita onerosamente per il fatto che la piantina catastale, scaricata dal portale dell'Agenzia del Territorio, NON risulta essere fedele a quanto invece rilevato.

Riguardo alla regolarità urbanistica, infatti, è da sottolineare che l'ufficio urbanistico del comune di Catanzaro ha attestato, alla fine, di non essere stato in grado di reperire alcun progetto depositato in occasione della richiesta del titolo abilitativo come nemmeno alcuna pratica di condono o di richiesta di manutenzione o di Denuncia di Inizio Attività (allegato 4); dalle mie successive indagini e richieste all'ente comunale è emerso però che il fabbricato era esistente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967 c.d. "ponte" prima della quale, per il caso in esame, non era necessario richiedere (ed ottenere) il permesso di costruire/licenza edilizia, come si evince dallo stralcio AGF ante 1967, del quale ho chiesto, ed ottenuto, copia dagli uffici comunali (allegato 5), e quindi si può presumere che l'u.i. non era stata costruita abusivamente.

Viceversa la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto (allegato 6) indica che successivamente alla data di presentazione della planimetria all'ufficio del catasto (1973) furono eseguite delle opere di manutenzione tra le quali opere di diversa sistemazione interna per le quali si doveva dare comunicazione al comune e, alla fine dei lavori, presentare una pratica al catasto

con esibizione della nuova piantina catastale. Al comune nemmeno di questa pratica si è trovata traccia ma, tenendo conto di quanto detto sin ora, del minor tempo passato ed infine del sicuro non aggiornamento al catasto, si può dire che tale passaggio tecnico non fu eseguito ma deve essere portato a termine. Ciò è possibile farlo con un Cila in sanatoria al comune e successivamente con la presentazione della nuova piantina all'ufficio del territorio tramite la presentazione di una pratica Docfa, che comprenderà anche la variazione toponomastica di cui sopra. La spesa presunta di tale operazione, che andrà ad intaccare il valore di mercato del bene che sarà determinato, è quantificabile in **€uro 2.200,00** tra spese tecniche per la pratica sia al comune che all'agenzia del territorio, oblazione e diritti e spese al comune e diritti all'agenzia del territorio.

Tra le opere abusive si deve annoverare anche la piccola veranda ricavata sul balcone (indicata in planimetria e quindi nell'allegato 6) con una chiusura in alluminio anodizzato: tale opera non può essere sanata ed andrà demolita tramite il semplice smontaggio. Anche questa spesa, quantificabile in **€uro 500,00**, andrà a diminuire il valore dell'u.i.

Altra problematica riguarda l'impossibilità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica: sin dal primo sopralluogo eseguito congiuntamente al custode giudiziario, di cui la stessa redisse verbale, l'attuale proprietario si era impegnato a fornirmi, entro 15 giorni, la documentazione necessaria e propedeutica all'emissione dello stesso e, tra l'altro, specificatamente il libretto dell'impianto termico e l'ultima revisione della caldaia; da allora ho avuto contatti periodici con il stesso proprietario

tar... la quale mi riferiva di "... problemi tecnici e di organizzazione..."

per i quali non aveva potuto adempiere a quanto promesso. Successiva-

mente, durante il secondo sopralluogo eseguito dal sottoscritto (allega-

to 7), stes... aveva ribadito che tali documenti non erano stati da

reperiti e che avrebbe provveduto, se serviva, a far eseguire la revisio-

ne della caldaia, e quindi a stilare il libretto di impianto, nel mese di

aprile. Conscio del fatto che tale posticipo avrebbe comportato la non

puntuale presentazione, da parte dello scrivente, della presente rela-

zione, e sentita il custode, ho contattato il debitore originario da cui il

presente procedimento per far eseguire allo stesso tali documenti. An-

che lui, però, mi ha fatto presente di non poter adempiere prima della

fine di aprile. In base a quanto preventivamente concordato con il cu-

stode, e non essendo comunque tale fatto ostacolo alla vendita, non al-

lego alla presente l'APE (essendo impossibilitato attualmente a stilarlo)

e quantifico in ulteriori **€uro 500,00** la spesa necessaria per la redazio-

ne dello stesso considerando anche la presumibile spesa per il libretto

d'impianto e la revisione della caldaia. In definitiva decurterò di **€uro**

3.200 il valore di mercato che scaturirà dalla stima dell'u.i. (€uro 500

per la demolizione della veranda, €uro 2.200 per le spese tecniche, di-

ritti di segreteria e oblazione dell'aggiornamento della planimetria al

comune ed al catasto ed €uro 500 per la redazione dell'APE).

Risposta ai quesiti

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussi-

stenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 di-

L'immobile è regolarmente censito al NCEU di Catanzaro, al foglio 79 part.IIa 439 sub 7, e classato come segue: Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4.5 vani Indirizzo: VIA GUGLIELMO RANIERI n. 30 Piano 1, Dati di superficie: Totale: 105 mq Totale escluse aree scoperte: 102 mq in testa a [REDACTED]

[REDACTED] e confina con [REDACTED]

[REDACTED], spazio di isolamento salvo altri e salvo aggiornamenti.

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un fabbricato in muratura, costruito presumibilmente a negli anni '60 dello scorso secolo a 2 elevazioni senza ascensore ed è posizionato nel quartiere Santa Maria di Catanzaro e precisamente come riportato nell'allegato 8 "Inquadramento catastale " e "Inquadramento aereofotogrammetrico", al quale si accede da via Redipuglia n. 2. In data 02.07.2020, il locale Ufficio del Territorio ha eseguito una VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15255.1/2020) correggendo appunto l'indirizzo della u.i. trasformandola in via Guglielmo Ranieri, 30. Tale variazione è errata in quanto eseguita dall'ufficio in considerazione del fatto, si presume, che ad una u.i. della stessa particella si accede appunto da via Guglielmo Ranieri, 30 e non considerando che alle u.i. diverse da queste si accede appunto da via Redipuglia, 2. Andrà quindi eseguita una variazione all'ufficio del Territorio, previa acquisizione di un'attestazione dell'ufficio toponomastico comunale, tale pratica non ha costo perché potrà essere eseguita in uno con il Docfa di presentazione della variata distribuzione interna, di cui dirò in seguito nella presente relazione.

Pur essendo stato l'appartamento ristrutturato da circa vent'anni (a sentire il proprietario) lo stesso risulta essere in ottimo stato di conservazione e con buone finiture. Come si evince dal rilievo fotografico (allegato 8) gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato "a taglio freddo" [foto 18] con avvolgibili in plastica ma ancora in ottime condizioni [foto 19] e vetrocamera [foto 20] (ad esclusione della finestra del WC il cui vetro è semplice [foto 21]) ed i cassonetti in legno pitturati con lo stesso colore dei muri [foto 22], le porte sono in legno tamburato di buona essenza ed a disegno gradevole [foto 9], la porta di caposcala è blindata di qualità commerciale [foto 2], l'impianto elettrico risulta essere costituito da frutti di primaria marca [foto 23] ed il quadro ben progettato ed eseguito, l'impianto di riscaldamento risulta essere gestito da una caldaia con produzione di acqua calda sanitaria [foto 24] e con radiatori di alluminio [foto 25], nell'ambiente adibito a soggiorno pranzo ed in quello adibito a camera da letto principale risulta essere presente condizionatori ad unità esterna [foto 5 e 14]. I pavimenti ed i rivestimenti del WC e della cucina sono in monocottura di discreta qualità e in ottimo stato conservativo. La piantina catastale, scaricata dal portale dell'Agenzia del Territorio, NON risulta essere fedele a quanto invece rilevato: probabilmente ai fini dei lavori di ristrutturazione citati prima, di cui non vi è traccia di comunicazione all'ufficio urbanistico del comune di Catanzaro, non fu eseguita la doverosa variazione della planimetria catastale. Per tale problematica andrà eseguita una pratica, ovviamente in sanatoria, prima al comune (Cila) e poi all'agenzia del territorio (Docfa) il cui costo, comprensivo dell'oblazione

da pagare al comune, delle spese tecniche per le pratiche, dei diritti di segreteria al comune ed all'agenzia del territorio, è stato quantificato in €uro 2.200 che andranno a decurtare il valore del bene.

L'appartamento si trova al primo piano dello stabile: la scala, con pavimento in graniglia di cemento ed alzate e pedate in marmo [foto 1] immette, tramite la porta di caposcala [foto 2] nella zona giorno, divisa dalla zona notte da una bussola vetrata [foto 3]. La zona giorno è composta da un soggiorno pranzo [foto 5 e 6], disimpegnata dall'ingresso da un muretto basso [foto 2], è presente un caminetto [foto 4 e 6], nonostante gli impianti di climatizzazione invernale ed estivo, come già detto, esistenti. Detto soggiorno immette direttamente nella cucina [foto 7 e 8]. Nella zona notte il corridoio [foto 9] immette a destra in una cameretta [foto 10 e 11], nel WC [foto 12 e 13] e nella camera da letto principale [foto 14]. Alla fine del corridoio è ricavato un ripostiglio [foto 15]. Tutti i vani accedono al terrazzo (balcone) [foto 16], tramite porte finestre ad eccezione del bagno che affaccia semplicemente ad esso tramite finestra e del ripostiglio. Nel balcone, è ricavata una veranda chiusa in alluminio anodizzato realizzata, apparentemente, senza alcuna autorizzazione e che quindi andrà smontata per un terzo circa della lunghezza totale [foto 16bis], anche il costo per tale smontaggio, quantificato in €uro 500, sarà decurtato dal valore determinato.

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

L'immobile è pervenuto all'esecuzione a seguito e per gli effetti dell'atto del 12.12.2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Sede

CATANZARO (CZ) Repertorio n. 10650 - VERBALE DI SEPARAZIONE

CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2437.1/2014 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 11.03.2014, la proprietà è piena.

3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED] (esecuto [REDACTED] e dai suoi figli [REDACTED] [REDACTED] a specifica richiesta durante il sopralluogo ha dichiarato che l'appartamento è la sua abitazione principale. In data 29 novembre uu.ss., però, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ha fatto presente che "che dalle Dichiarazioni dei Redditi presenti in Anagrafe Tributaria, l'immobile sito in Catanzaro, Via Redipuglia n. 2, Piano 1, censito, a NCEU di Catanzaro, Foglio 79, Particella 439, Subalterno 7, **non risulta essere l'abitazione principale** di [REDACTED] [REDACTED] (allegato 9); Vi è da dire però che tale u.i. non è nemmeno indicata dalla stessa come produttore reddito. Interrogato il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, non risulta in essere alcun contratto di affitto riguardante l'immobile (allegato 10).

4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie*

di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

CRITERIO DI STIMA

Alla stima del valore di mercato della u.i. in oggetto sono giunto attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella stessa zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di beni di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro. Naturalmente singole compravendite possono discostarsi in maniera più o meno marcata da un prezzo così determinato potendo essere la compravendita influenzata da fattori soggettivi estranei ai fattori che influenzano il valore del bene e che a volte, sia da parte del compratore che del venditore, inducono a concludere la transizione a dispetto del valore di mercato. Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, le servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, la conformazione orografica del suolo, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, la destinazione d'uso, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le condizioni statiche, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni dell'immobile, la suscettibilità di trasformazione, la conformità

alle norme di legge vigenti e la regolarità urbanistica. In definitiva la stima dell'immobile secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per mq di superficie dell'immobile, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, salvo poi applicarlo alla superficie commerciale determinata. Premesso quanto sopra, si rilevato, come detto in relazione posizionato nel quartiere Santa Maria di Catanzaro di Catanzaro, ben servita da infrastrutture e servizi, mentre in risposta al quesito n. 1 si è fatta un'ampia analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per quanto riguarda le fonti di informazione oltre alla personale esperienza del sottoscritto si sono privilegiati il borsino immobiliare ufficiale dell' Agenzia delle Entrate, ma ho fatto indagini anche sul libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili, tramite gli archivi delle Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, rogiti recenti per appartamenti simili e viciniori recenti e infine tramite ricerche in rete.

Le quotazioni di mercato, desunte dalle fonti di cui sopra, per immobili aventi caratteristiche simili per consistenza e stato di conservazione, ubicati nella zona in oggetto o in quelle limitrofe, possono come di seguito riassumersi:

- Borsino immobiliare Agenzia delle Entrate (quotazioni riferibili al primo ed al secondo semestre 2023): I valori OMI qui mostrati fan-

no riferimento a immobili venduti di recente nella medesima divisione cartografica di quello in esame (D6), con uguale tipologia e verosimilmente anche stato conservativo. Tali dati vengono mostrati come prezzo al Metro Quadrato e sono da considerarsi un indicatore di massima di potenziali valori attesi di vendita, le quotazioni risultano essere costanti nei due semestri e compresi tra **€uro 950/mq ed €uro 1.150/mq (valore medio €uro 1.050/mq)**;

➤ Sistema di valutazione online: Esistono piattaforme continuamente aggiornate sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per questo motivo, con tale sistema ci si assicurerà un alto livello di affidabilità e di sicurezza dei risultati:

- Sito Requot.it: è il sistema di valutazione automatico che, in base alla mia esperienza, offre la valutazione più aderente alla realtà e richiede una pluralità di dati oltre ai semplici dati metrici, la quotazione risulta essere più bassa del 20% circa rispetto al borsino immobiliare dell'A.D.E. e compresa tra **€uro 790/mq ed €uro 910/mq (valore medio €uro 850/mq)**;

- Sistema di valutazione del sito di Wikicasa.it: è il sistema di valutazione automatico più semplice che basa i propri valori solo sulla posizione dell'immobile e sulla sua metratura, tuttavia da dei valori molto simili a quelli proposti da Requot.it; e compresa tra **€uro 750/mq ed €uro 900/mq (valore medio €uro 825/mq circa)**;

Considerando il valore medio dei valori ottenuti si ha **€uro 840/mq circa**.

➤ Offerta del mercato: Individuare accuratamente gli immobili più

simili al proprio in vendita nel medesimo momento, permette di avere

da subito una visione chiara delle alternative che un potenziale acquirente potrebbe prendere in considerazione e dei prezzi in pubblicità degli stessi, naturalmente "al lordo" di eventuali trattative finalizzate all'acquisto:

- Agenzia Idealista.it VIA GRECA, S.N.C, SANTA MARIA (a circa 200 metri dall'u.i. in esame appartamento di pezzatura simile, quotazione novembre 2023) **€uro 891/mq;**

- Agenzia Idealista.it VIA ZARAPOTI, S.N.C, SANTA MARIA (a circa 400 metri dall'u.i. in esame appartamento di pezzatura simile, quotazione luglio 2023) **€uro 970/mq;**

Considerando il valore medio dei valori ottenuti si ha **€uro 930/mq circa** .

- Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile:

- Via Angitola, 21c (a circa 350 metri dall'u.i. in esame appartamento di 127 mq, rogito dell'agosto 2023) **€uro 850/mq;**

- Via Aquileia, 15 (a circa 500 metri dall'u.i. in esame appartamento di mq 95, rogito del ottobre 2023) **€uro 737/mq;**

- Via Molise, 38 (a circa 600 metri dall'u.i. in esame appartamento di 126 mq, rogito di luglio 2023) **€uro 1.032/mq;**

- Via dei Mille, 1 (a circa 700 metri dall'u.i. in esame appartamento di 79 mq, rogito dell'agosto 2023) **€uro 570/mq;**

Considerando il valore medio delle compravendite esaminate si ha

€uro 800/mq circa.

Tenuto conto della tipologia e delle finiture esistenti nonché del loro stato, dalla vetustà nonché di tutto quanto trattato in relazione, e mediando i valori per macro categorie ottenuti ritengo che il più probabile valore di mercato possa essere assunto pari a €uro 900 per metro quadrato di superficie commerciale.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, di cui all'abolita Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari, ma recepita dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del territorio, per quel che rileva alla presente quindi:

"PRINCIPIO ADOTTATO Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria."

" La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di

ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).....";

" Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne."

"I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

"Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq"

Dunque per il computo della superficie commerciale si deve considerare, nel caso in esame:

- ❖ la superficie coperta comprensiva della quota parte occupata dai muri interni e perimetrali;
- ❖ la superficie dei balconi computata nella misura del 30%

Si ha quindi, come da "computo delle superfici" (Allegato 11):

Superficie coperta mq 110

Superficie balconi mq totali 11 calcolata al 30 % = mq 3

Totale superficie commerciale mq 113

In definitiva la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, tenendo conto delle spese da affrontare per

demolire le parti abusive e per risolvere gli aspetti burocratici, risulta essere determinabile come segue:

$\text{mq } 113 \times 900 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 101.700 - \text{Euro } 3.200 = \text{Euro } 98.500$ (Euro novantottomilacinquecento)

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Non risulta possibile dividere il bene al fine di formare lotti separati.

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Il bene risulta essere di proprietà dell'esecutato, salvo il proprio regime di comunione dei beni.

7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i

vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in

particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pi-

gnorato;

Da quanto acclarato l'immobile non fa parte di alcun condominio costituito (vedasi verbale di sopralluogo del 23.11.2023 allegato 1), tuttavia esistono delle spese in comune con i proprietari delle altre unità im-

biliari facenti parte dello stesso fabbricato e nello specifico le pulizie delle parti comuni (anche se nel caso di piccoli fabbricati spesso queste sono eseguite in turnazione tra i proprietari) e la luce delle scale: tali spese possono comodamente essere quantificate in 20-30 €uro mensili.

8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

Per come detto in relazione, pur non riuscendo a rintracciare alcuna documentazione riguardante il titolo abilitativo, si è desunto che l'appartamento fu costruito lecitamente ma dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che la risistemazione degli spazi interni è variata dalla data di costruzione ed avvenuta senza previa comunicazione all'ente comunale.

10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i*

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente pre-

sentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'irregolarità riscontrata della diversa sistemazione delle partizioni in-

terne può essere facilmente sanata con una pratica di Cila in sanatoria;

successivamente dovrà essere presentata al catasto una pratica di

Docfa per aggiornare la planimetria catastale, il costo presunto

dell'operazione, dettagliato in relazione, può essere quantificato in €uro

2.200 già peraltro scalato dal valore determinato, per la porzione di ve-

randa abusiva si prevede che essa dovrà essere demolita con un costo

presunto di € 500, già peraltro scalato dal valore determinato.

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situa-

zione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione

energetica) al costo prefissato di € 200,00;

L'impianto elettrico risulta essere costituito da frutti di primaria marca

ed il quadretto ben progettato ed eseguito, ma non è stato possibile re-

perire la Di.co. (certificato di conformità ex legge n. 46 /1990, succes-

sivamente sostituita dal DM n. 37/2008 come modificato dal DM

n. 19/2010); l'impianto di riscaldamento risulta essere gestito da una

caldaia con produzione di acqua calda sanitaria e con radiatori di allumi-

nio anche tale impianto è risultato sprovvisto della Di.co. e del certifi-

cato di impianto relativo anche alla revisione della caldaia, nell'ambiente adibito a soggiorno pranzo ed in quello adibito a camera da letto principale risulta essere presente condizionatori ad unità esterna, anche questi ultimi privi della Di.Co. per quanto detto, inoltre, mi è stato impossibile redigere il richiesto A.P.E. (attestato prestazione energetica), per la redazione dello stesso si dovrà redigere il libretto di impianto e procedere alla revisione della caldaia; la spesa da affrontare in totale e cioè comprensiva del compenso liquidato usualmente dal Tribunale per la mera redazione del certificato APE è stata quantificata in €uro 500, già peraltro scalati dal valore determinato.

Depositata in Cancelleria ed inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore ed all'esecutore (attuale proprietario) bozza della relazione in data 12.04.2024 che entro 15 giorni (o comunque almeno 15 giorni prima dell'udienza) dovranno trasmettermi copia di eventuali note sulla relazione che intendessero depositare in udienza.

Il giorno 23.04.2024 sono stato contattato [REDACTED] attuale proprietario dell'immobile) quale mi ha comunicato di aver provveduto a revisionare la caldaia e ad eseguire il libretto d'impianto. Pur essendo, ora, in grado di redigere l'APE e quindi ad aggiornare la presente stima, NON procedo in attesa delle determinazioni del G.E.

Alla data odierna, 07.05.2024, nessun'altra osservazione o richiesta di chiarimento mi è pervenuta e quindi procedo al deposito definitivo della presente.

F.to digitalmente il CTU Paolo SCALISE