

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara Di Credico

"Procedura esecutiva immobiliare n. 91/2024 R.G.Espr."

RELAZIONE DEFINITIVA DI STIMA

Il Consulente Tecnico

Ing. Silvia Costa



Premessa.....	3
1. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3) di cui alla premessa.....	6
2. Risposta agli ulteriori quesiti.....	14
<i>Quesito 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);.....</i>	
	14
<i>Quesito 5): al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....</i>	
	19
<i>Quesito 6): in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruaggio;</i>	
	19
<i>Quesito 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;.....</i>	
	19
<i>Quesito 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;</i>	
	20
<i>Quesito 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;</i>	
	20
<i>Quesito 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</i>	

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;.....21

Quesito 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 pretassato di € 200,00;.....22

3. Allegati25

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Chiara Di Credico, 30 Dicembre 2024, nominava come Esperto per la valutazione del compendio pignorato l'Ing. Silvia Costa, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 91/2024 r.g. espr. In seguito alla dichiarazione di accettazione dell'incarico, la sottoscritta Dott.ssa Ing. Silvia Costa - iscritta con n° 2993 all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Catanzaro, nonché al n° 2586 all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Catanzaro - è stata incaricata *"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, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n° 132/2015:*

di procedere (previo sopralluogo) alla stesura di una relazione di stima relativa al valore dell'immobile pignorato, costituente oggetto della stessa.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Chiara De Credico, ha assegnato al C.T.U. i seguenti quesiti (Allegato 1):

- 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 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 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 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;
- 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 conguaglio;
- 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 pretassato di € 200,00;

Il G.E. ha disposto che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. Dal conferimento dell'incarico, depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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").

A seguito del conferimento dell'incarico, la sottoscritta ha estratto la documentazione allegata al fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico conferito. Previo contatto telefonico con il Custode Giudiziario Avv. Innocenza Panaia e comunicazione ai debitori esecutati, è stato effettuato un primo sopralluogo per verificare l'immobile pignorato e se vi era corrispondenza con quanto riportato negli atti del fascicolo.

L'immobile pignorato oggetto della procedura è ubicato nel Comune di Squillace (CZ) ed individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Squillace al Foglio 30 particella 272.

In data **10.01.2025** è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile (Allegato P.1);

In data **21.01.2025** è stata acquisita la visura storica dell'immobile (Allegato V.1).

In data **21.01.2025**, è stato effettuato un primo tentativo di accesso all' immobile oggetto della procedura (Allegato 2) ma non essendo in casa i debitori esecutati, non è stato possibile esperire il sopralluogo necessario.

In data **07.02.2025**, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Innocenza Panaia, è stato effettuato un sopralluogo del bene pignorato. Si è provveduto ad eseguire un rilievo fotografico e metrico dell'immobile verificandone la conformità rispetto alla documentazione catastale acquisita e sono stati raccolti tutti gli elementi utili per stilare la presente relazione tecnica. Alla fine delle operazioni di sopralluogo è stato redatto un verbale di avvenuto sottoscritto dai presenti (Allegato 3).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Secondo quanto riportato nell' art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile. Istanza di vendita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

A tal uopo, si evidenzia che la documentazione presente in atti è conforme a quanto previsto dal sopra citato articolo.

Il bene, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è ubicato nel Comune di Squillace (CZ) in Loc. Cebiola-Mirello (individuato nella foto sottostante nel riquadro **rosso**).





1. Risposta ai quesiti 1), 2) e 3) di cui alla premessa.

Quesito 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 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

Il bene, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è ubicato nel Comune di Squillace (CZ) in Loc. Cebiola-Mirello ed è catastalmente censito al N.C.E.U del Comune di Squillace al Fg. 30 part. 272.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Intestatari
30	272	--	A/3	2	5 vani	Totale: 63 mq Totale: escluse aree scoperte 56 mq	284,05 Euro	[REDACTED] (in regime di comunione di beni)

Tabella 1. Estratto Dati catastali (Allegato V.1)

Durante le operazioni di sopralluogo è stato possibile accertare la tipologia strutturale dell'immobile. La struttura portante è in cemento armato ad un piano fuori terra. Si esclude che l'immobile appartenga alla tipologia di Edilizia convenzionata o agevolata poiché trattasi di complesso edilizio turistico-residenziale.

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso residenziale (Villaggio Porto Rhoca) abitato prevalentemente nei periodi estivi. La tipologia edilizia è quella della "casa a schiera" e, il bene

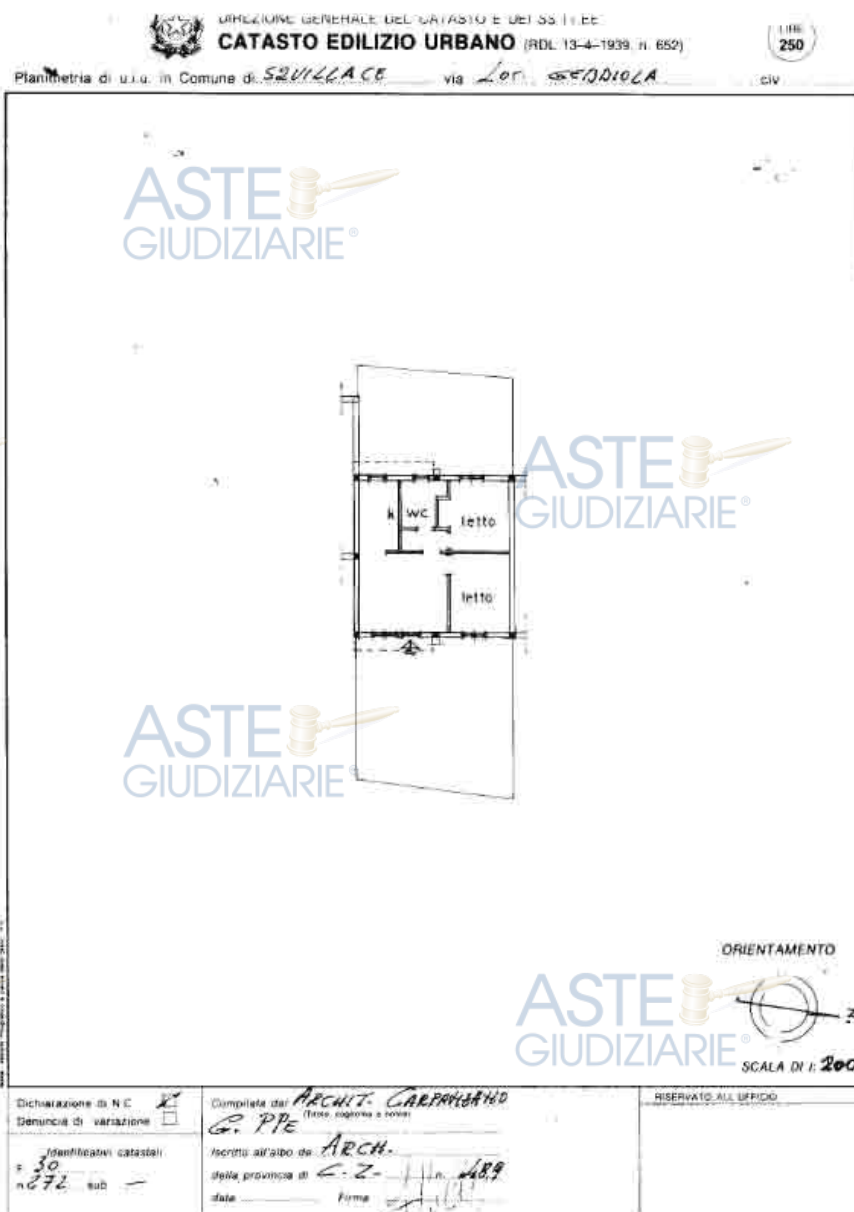


Figura 1. Planimetria Catastale Fig. 30 part. 272

Descrizione dell'immobile censito catastalmente al Fg. 30 part. 272

L'immobile è un'abitazione che si sviluppa su n. 1 livello fuori terra ed accatastato come A/3 – Abitazione di tipo economico. L'immobile risulta intestato ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni (debitori esecutati). Attualmente, il bene è utilizzato come abitazione Sigg.ri [REDACTED] e dai loro [REDACTED] figli maggiorenni.

In occasione dell'inizio delle operazioni peritali si è potuta accertare la conformità catastale dei beni alla planimetria catastale acquisita presso i pubblici uffici; sono emerse difformità in relazione ai seguenti aspetti:

- Realizzazione nei pressi dell'ingresso principale all'abitazione di una tettoia avente struttura portante in legno lamellare;
- Realizzazione di nuova volumetria sul retro dell'abitazione.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, le rifiniture sono di tipo ordinario ma non si ravvisano criticità e/o problematiche che ne compromettano la fruizione. Non si rilevano criticità di carattere strutturale (lesioni, cedimenti, ecc....) tali da compromettere la stabilità dell'intero corpo di fabbrica.



Foto 1. Tettoia esterna in legno



Foto 2. Tettoia esterna in legno

In prossimità dell'ingresso principale dell'abitazione è stata rilevata la presenza di una tettoia in legno lamellare di dimensioni circa 2,80m x 5,90m con altezza media pari a circa 2,66m ($H_{max} = 2,76m$ ed $H_{min} = 2,56m$).



Foto 3. Tettoia esterna in legno

L'ingresso avviene mediante un portoncino blindato di dimensioni circa 1,10m x 2,20m esternamente munito di contro infisso in alluminio.



Foto 4. Ingresso-soggiorno



Foto 5. Ingresso-soggiorno



Foto 6. Particolare finestra ingresso-soggiorno

La finestra del soggiorno, così come tutte le finestre, sono dotate di contro infisso in alluminio (esterno), zanzariera, avvolgibile in pvc ed infisso in legno e alluminio (interno). Sul soffitto dell'abitazione, in particolare del vano ingresso-soggiorno, sono state rilevate delle alterazioni dello strato di finitura verosimilmente imputabili a umidità proveniente dalla sovrastante copertura piana.



Foto 7. Alterazioni dello strato di finitura (soffitto ingresso-soggiorno)

Dall'ingresso soggiorno si accede ad una prima camera da letto a tre posti.



Foto 8. Camera da letto a n. 3 posti

Dall' ingresso-soggiorno si accede anche ad un disimpegno nel quale si aprono le porte che conducono al bagno ed alla camera da letto matrimoniale.



Foto 9. Disimpegno



Foto 10. Camera da letto matrimoniale



Foto 11. Bagno



Foto 12. Bagno

Infine, sempre dal soggiorno, percorrendo un corridoio di circa 1,80m x 3,28m, si entra nel vano cucina che – al momento del sopralluogo – era oggetto di alcuni lavori di manutenzione.



Foto 13. Accesso cucina



Foto 14. Cucina



Foto 15. Cucina

Infine, sul retro è presente anche una seconda tettoia in legno lamellare di dimensioni pari a circa 2,45m x 4,05m ed un piccolo vano tecnico di dimensioni 0,97m x 2,90m con H_{media} di circa 2,30m.



Foto 16. Vano tecnico



Foto 17. Ingresso secondario e tettoia in legno (retro)



Foto 18. tettoia in legno (retro)



Foto 19. Ingresso secondario



L'immobile risulta in buone condizioni e non sono state rilevate, al momento del sopralluogo, criticità tali da comprometterne la fruizione.

L'abitazione è allacciata alla rete idrica e fognaria comunale; mentre, è assente il collegamento al metano infatti, sia l'utilizzo della cucina è utilizzata la bombola GPL.

Il riscaldamento dei vani avviene mediante stufa a pellet; invece, il raffrescamento è garantito da n. 2 condizionatori presenti nella camera da letto matrimoniale e nell'ingresso-soggiorno.

È presente l'impianto elettrico, TV e Wi-Fi; risulta invece assente l'impianto citofono.

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

Il bene risulta intestato ai Sigg.ri [REDACTED] - coniugi in regime di comunione dei beni ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ - in forza di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 144676 del 10.05.2007 - Notaio Paola Gualtieri

Quesito 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.

Il bene, allo stato attuale, è utilizzato come abitazione dai Sigg.ri [REDACTED] e dai loro [REDACTED] figli maggiorenni.

Il bene risulta "abitazione principale" degli occupanti.

2. Risposta agli ulteriori quesiti

Quesito 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);

Lotto Unico: Comune di Squillace (CZ) - loc. Cebiola/Mirello - N.C.E.U. Fg. 30 part. 272

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Intestatari
30	272	-	A/3	2	5 vani	Totale: 63 mq Totale: escluse aree scoperte 56 mq	284,05 Euro	[REDACTED] [REDACTED] (in regime di comunione di beni)

Tabella 2. Estratto Dati catastali (Allegato V.1)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo nonché dal confronto con la planimetria catastale acquisita presso i pubblici uffici.

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ingresso - Soggiorno		3.70	3.98	14.73
Camera da Letto n. 1		2.78	3.60	10.01
Camera da Letto n. 2		2.78	3.17	8.81
Vano armadio - camera da letto n. 2		0.60	1.25	0.75
Bagno		2.10	1.58	3.32
Docci - bagno		0.65	0.55	0.36
Cucina (da planimetria catastale)		1.75	3.20	5.60
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie totale		43.58
		Superficie commerciale		43.58

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superfici pareti perimetrali esterne	3.80			3.80
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie totale		3.80
		Superficie commerciale		3.80

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
pareti interne	2.10			2.10
Superfici pareti interne (100%)		Superficie totale		2.10
		Superficie commerciale		2.10

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superfici in comunione	5.10			5.10
Superfici pareti in comunione (100%)		Superficie totale		5.10
		Superficie commerciale		5.10

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Giardino antistante l'ingresso principale	18.80			18.80
Giardino retro		2.45	4.06	9.95
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10%)		Superficie totale		28.75
		Superficie commerciale		2.88

Superficie commerciale complessiva				57,00
------------------------------------	--	--	--	--------------

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso, è stata svolta un'indagine presso:

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari fornite dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Banca dati dei valori di mercato espressi dal sito web www.borsinoimmobiliare.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq]

Per la ricerca del valore medio di mercato, sono state eseguite molteplici indagini presso:

1. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento - 2° semestre 2024)
(Allegato O.1) - ZONA OMI E/6

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea del comune di riferimento (zona OMI), un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. I valori si riferiscono ad uno stato conservativo "normale" pertanto, è necessario definire un adeguato coefficiente di differenziazione (Vedi Tabella 2) che tenga conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

Tipologia OMI	Zona	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
			Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico		NORMALE	750,00	1.100,00	Lorda	3,10	4,50	Netta

Tabella 2.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima nonché alla tabella sopra riportata si ritiene congruo considerare un valore di **925,00 €/mq**

2. Borsino Immobiliare - www.borsinoimmobiliare.it

Abitazioni in stabili di fascia media - L'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si considera rientrante in questa fattispecie di classificazione pertanto si assumono i seguenti valori (Allegato B.1):

Valore massimo: 1.032,00 €

Valore minimo: 681,00 €

Valore medio: 857,00 €

3. Operatori nel settore immobiliare – Annunci Immobiliari

Annunci immobiliari reperiti presso agenzie operanti nel settore e relativi ad immobili posti in prossimità di quell oggetto di stima e aventi caratteristiche simili:

N°	Prezzo	mq	Prezzo/mq
1	180.000,00 €	210mq	~ 857,14 €/mq

Quindi, considerando i valori di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, si ottiene un probabile valore medio di mercato pari a: $(925,00 \text{ €/mq} + 857,00 \text{ €/mq} + 857,00 \text{ €/mq}) / 3 = 879,66 \text{ €/mq}$ che arrotondato per eccesso è pari a **880,00 €/mq**.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE

I valori medi sopra riportati, si riferiscono ad uno stato dell'immobile di tipo "normale" or bene, si ritiene opportuno, tener conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile applicare, quindi, i cd. Coefficienti di differenziazione ossia dei coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative proprie del bene oggetto di stima al fine di meglio evidenziarne le caratteristiche.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1.00
2	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0.94
3	ESPOSIZIONE - Giardino	1.10
4	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1.00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1.01
6	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1.05
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1.00
8	LUMINOSITA' - Nella norma	1.00
9	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1.00
10	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1.00
11	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0.98
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1.00
Coefficiente globale		1.07

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	750,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.100,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	925,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	880,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{minimo}} + (\text{valore OMI}_{\text{max}} - \text{Valore OMI}_{\text{minimo}}) * K$$

Essendo $K = (K_1 + 3 * K_2) / 4$

K_1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K_1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K_2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K_2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$K_1 = 0.80$
$K_2 = 0.50$
$K = 0.57$
$C = 1.000$

Valore normale unitario OMI = 949,50 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1.000

Valor corretto OMI = 949,50 €

Valore OMI = 54.121,50 €

Valore medio di mercato = 56.415,75 €

Valore per confronto diretto = 53.671,20 €

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		54.121,50 €
Valore medio di mercato	= 925,00 € x 1,07 x 57,00 m ²	56.415,75 €
Valore per confronto diretto	= 880,00 € x 1,07 x 57,00 m ²	53.671,20 €

Valore stimato [(54.121,50 € + 56.415,75 € + 53.671,20 €)/3]	54.736,15 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	54.736,00 €

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

Considerato che l'oggetto della procedura esecutiva è solo un immobile, non è necessario formare più lotti di vendita; pertanto, il lotto sarà unico.

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

La procedura esecutiva immobiliare ha ad oggetto un unico bene intestato ai Sigg.ri [REDACTED] - coniugi in regime di comunione dei beni ognuno per la quota di 1/2 - in forza di:

- Atto di Compravendita Repertorio n. 144676 del 10.05.2007 - Notaio Paola Gualtieri
- dunque, si esclude la possibilità di eventuali congruagli.

Quesito 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;

L'immobile fa parte di condominio pertanto, alla luce di ciò, previo contatto con l'Amministratore di Condominio è stata acquisita la documentazione relativa alla situazione debitoria (Allegato 5) da cui si evince un debito - nei confronti del Condominio Porto Rhoca - di € 9.723,32 (dato aggiornato al 21.05.2025)

In merito all'immobile oggetto della procedura esecutiva è stata acquisita l'ispezione ipotecaria (Allegato I.1) e sono emerse le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 04/06/1993 - Registro Particolare 8754 Registro Generale 10608 - Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 8224 del 20/05/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 11/05/2007 - Registro Particolare 5477 Registro Generale 8875 - Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 144676/40086 del 10/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 11/05/2007 - Registro Particolare 1961 Registro Generale 8876 - Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 144677/40087 del 10/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 10/09/2024 - Registro Particolare 11269 Registro Generale 13400 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI CA DI CATANZARO Repertorio 2425 del 18/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 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 diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.

Quesito 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;

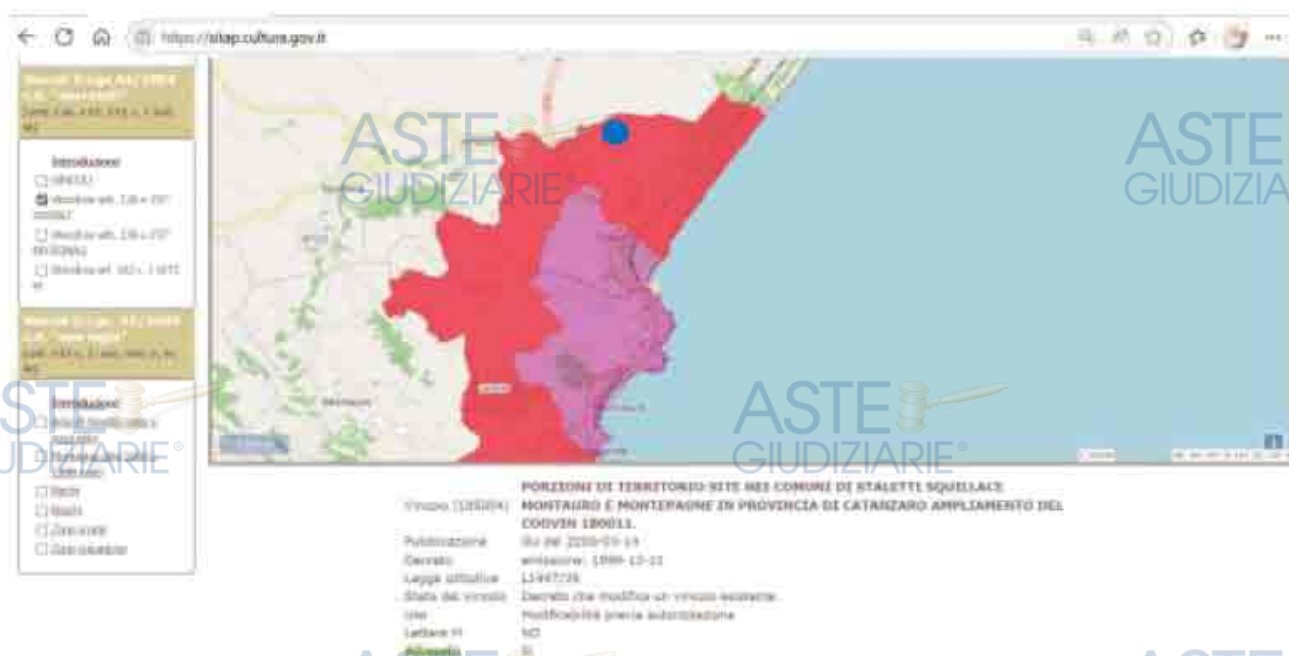
Al fine di conoscere gli estremi del titolo edilizio in forza del quale è stato realizzato l'immobile oggetto della procedura, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio Notarile di Catanzaro al fine di consultare l'Atto di Compravendita Repertorio n. 144676 del 10.05.2007 - Notaio Paola Gualtieri da cui è emerso che il bene è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 44 del 1991. In seguito, dovendo chiarire la regolarità edilizia nonché l'eventuale rilascio di titolo in sanatoria e/o ulteriori titoli edilizi di cui agli interventi edilizi accertati al momento del sopralluogo, è stata avanzata - a mezzo pec - formale richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali (Allegato 6); la richiesta effettuata è rimasta - ad oggi - inevasa.

Quesito 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;

Durante le operazioni di sopralluogo, confrontando la planimetria catastale acquisita con lo stato dei luoghi è emersa la realizzazione delle seguenti opere:

- Tettoia in legno lamellare ovvero realizzazione di portico (prospetto principale) di dimensioni circa 5,90m x 2,80m con $H_{max} = 2,76m$ ed $H_{min} = 2,56m$;
- Tettoia in legno lamellare ovvero realizzazione di portico (prospetto posteriore - retro) di dimensioni circa 2,45m x 4,06m con $H_{max} = 2,76m$ ed $H_{min} = 2,56m$;
- Realizzazione di un vano tecnico sul retro dell'abitazione di dimensioni circa 1,00m x 2,90m ed altezza pari a circa 2,20m;
- Realizzazione di un vano di circa 16 mq con altezza massima pari a 2,65m ed altezza minima pari a 2,43m (altezza inferiore al limite minimo per l'abitabilità di 2,70m).

A tal uopo, al fine di rispondere esaurientemente al predetto quesito, come già precisato in precedenza, è stata avanzata richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Squillace al fine di acquisire la documentazione urbanistica relativa al fabbricato oggetto di procedura, senza però ricevere riscontro. Si rappresenta che l'immobile oggetto della procedura ricade all'interno di un'area del Comune di Squillace vincolata ai sensi del Decreto Ministeriale del 21.12.1999 (Allegato 7).



In **blu** è stata identificata l'area in cui ricade l'immobile oggetto della procedura.

Qualora le opera sopra menzionate (riscontrate in sede di sopralluogo) non fossero sanabili si dovrà procedere alla demolizione delle stesse; si stima una spesa complessiva "a corpo" per la demolizione di tutti i manufatti nonché delle operazioni accessorie di ripristino di 20.000,00 € onnicomprensiva.

Quesito 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 pretassato di € 200,00;

La certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'art. 3 del D.P.R. 412/93.

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Categoria catastale degli edifici	Classificazione generale degli edifici per categoria secondo il DPR 412/93
A/1 Abitazione di tipo signorile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/2 Abitazione di tipo civile	E.1 (1) o E.1 (2)
A/3 Abitazione di tipo economico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/4 Abitazione di tipo popolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare	E.1 (1) o E.1 (2)
A/6 Abitazione di tipo rurale	E.1 (1) o E.1 (2)
A/7 Abitazione in villini	E.1 (1) o E.1 (2)
A/8 Abitazione in ville	E.1 (1) o E.1 (2)
A/9 Castelli, palazzi di pregio artistico o storico	E.1 (1) o E.1 (2)
A/10 Uffici e/o studi privati	E.2
A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (es. rifugi, baite, trulli, ecc.)	E.1 (1) o E.1 (2)
B/1 Collegi, convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, seminari, caserme, conventi	E.1 (1)

B/2 Case di cura e ospedali	E.3
B/3 Riformatori e prigioni	E.1 (1)
B/4 Uffici pubblici	E.2
B/5 Scuole e/o laboratori scientifici	E.7
B/6 Pinacoteche, biblioteche, musei, gallerie d'arte, accademie che non hanno sede nella categoria A/9	E.4 (2)
B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	E.4 (2)
B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate	E.8
C/1 Negozi e botteghe	E.5 o E.4 (3)
C/2 Magazzini e locali di deposito	No Certificazione Energetica
<u>C/3 Laboratori e locali di deposito</u>	E.8 / controversa, se deposito No C.E.
C/4 Fabbricati per arti e mestieri	E.8
C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	No Certificazione Energetica
D/1 Opifici	E.8
D/2 Alberghi e pensioni	E.1 (3)
D/3 Teatri, cinema, sale per concerti / spettacoli e simili	E.4 (1)
D/4 Case di cura ed ospedali	E.3
D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione	E.2
D/6 Fabbricati e locali per attività sportive	E.6 (1) - E.6 (2) - E.6 (3)
<u>D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni</u>	E.8
D/7 Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni	E.5
D/10 Residence	E.1 (3)
D/11 Scuole e/o laboratori scientifici privati	E.7
F/2 Unità collabenti	No Certificazione Energetica

In **blu** è stata evidenziata la categoria catastale interessata dalla seguente procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- ❖ Impianto elettrico: realizzato totalmente sottotraccia
- ❖ Impianto Termico: È presente una stufa a pellet oltre che dei condizionatori con funzione caldo/freddo
- ❖ Impianto gas metano: Assente
- ❖ Impianto idrico: impianto incassato con contatore. La rete idrica è collegata mediante opportuni pozzetti alla rete comunale. Lo scarico fognario è collegato alla colonna montante del fabbricato ed alla rete comunale.
- ❖ Impianto TV: esiste un impianto TV con linee sotto traccia e dotazione di antenna
- ❖ ACS - mediante Boiler Elettrico

L'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile summenzionato è allegato alla presente relazione tecnica. (Allegato 7).

Catanzaro, 05.06.2025

Il Consulente Tecnico

Dott.ssa Ing. Silvia Costa