

ASTE  
GIUDIZIARIE

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

## SEZIONE PRIMA CIVILE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE

R.G.ESPR. 48/2022

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

ASTE  
GIUDIZIARIE

CREDITORE PROCEDENTE:

████████████████████ - CON L'AVVOCATO FABRIZIO MARIA CIANO

DEBITORE ESECUTATO:

████████████████████ - NON COSTITUITO

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



0

## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



1. Premessa	2	
2. Analisi dei documenti depositati art. 567	6	
<b>SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”</b>		
3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione dei beni	8	
3.1 Dati catastali	8	
3.2 Descrizione del bene	10	
3.3 L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata	18	
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	19	
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	20	
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	21	
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	22	
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell’acquirente	22	
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	23	
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica	24	
10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	25	
10.2 Regolarità edilizia	25	
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	26	
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	28	1
<b>SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”29</b>		
13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	35	
13.1 Criterio di stima dei fabbricati	37	
13.2 Stima del valore di mercato del bene	42	
14. Conclusioni	49	

### SEZIONE 3 – ALLEGATI

- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Chiaravalle Centrale
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare
- Allegato 5 - Estratti notarili
- Allegato 6 - Dossier fotografico
- Allegato 7 - Elaborati grafici
- Allegato 8 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 9 - A.P.E.



Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 12/02/2024 incarico dalla **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.48/2022 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "due diligence" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno l'Avv. Natalia GIULIANO.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

***“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'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:***

- 1) ***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (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 eventuali 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 preteso di € 200,00.*

Il Giudice dell'Esecuzione:

- *Dispone 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)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.*
- *Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (14/11/2024) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*
- *Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.*
- *Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si*

intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 12/02/2024 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il bene pignorato, previo invio di comunicazione sopralluogo (previsto per il 23/02/2024) alle parti costituite.

Nello specifico in data 13/02/2024 lo scrivente ha inoltrato la comunicazione di sopralluogo a mezzo PEC al difensore del creditore precedente ed al Custode Giudiziario, a mezzo *raccomandata* al debitore esecutato. Il sopralluogo, per impedimento dell'esecutato, è stato differito al 29/02/2024.

✚ **1° sopralluogo** - In data 29/02/2024 alle ore **9:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Chiaravalle Centrale (CZ) alla via Giardino n.50, e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 35, particella 1329, subalterno 11.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ ██████████ in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ ██████████ in qualità di ██████████ dell'esecutato e domiciliataria dell'immobile
- ✓ Avv. Natalia GIULIANO in qualità di Custode Giudiziario
- ✓ Arch. Vittoria PARRETTA in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **11:10**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica preliminare (*Allegato 1*).

✚ **2° sopralluogo** - In data 24/09/2024 alle ore **9:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ ██████████ in qualità di ██████████ dell'esecutato e domiciliataria dell'immobile
- ✓ Cristian MORELLO tecnico della ditta GUALTIERI Raffaele Clima in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con le preventivate attività di rilievo con l'ausilio della ditta GUALTIERI Raffaele Clima.

Al termine del sopralluogo (ore **10:30**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione.

Le comunicazioni ed i verbali operazioni peritali di cui sopra, sono riportati nell'*Allegato 1*.

In data 05/03/2024 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.

Sono stati effettuati i seguenti **accessi agli uffici preposti**, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi *on line* disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti.

✓ Comune di Chiaravalle Centrale – Ufficio Urbanistica

In data 12/02/2024, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice univoco SUE n.638 - protocollo n.106473). In data 07/03/2024 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n.1582 del 26/02/2024.

✓ Comune di Chiaravalle Centrale – Ufficio Anagrafe

In data 12/02/2024 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza.  
In data 19/02/2024 sono stati rilasciati dall'ufficio i certificati richiesti.

✓ Comune di Chiaravalle Centrale – Ufficio Tecnico

In data 13/02/2024, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso atti. Alla data di redazione della presente relazione, la richiesta risulta non evasa.

La documentazione estratta presso il *Comune di Chiaravalle Centrale* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

In data 12/02/2024 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER<sup>1</sup>, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare

❖ In data 13/02/2024, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in data 14/02/2024 al protocollo dell'agenzia n.14899. In data 08/03/2024 l'agenzia ha riscontrato con nota protocollo n.24989 di pari data.

❖ In data 24/09/2024 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 4*.

✓ Estratti notarili❖ Studio Notarile Pasquale SALVATORE PLACIDA

In data 12/02/2024, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di donazione repertorio n.288 del 16/12/2011. In data 15/02/2024 è stato inoltrato il suddetto atto.

❖ Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro

In data 12/02/2024, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di compravendita repertorio n.13999 del 30/10/1964. In data 04/03/2024 è stato ritirato presso l'archivio il suddetto atto.

La documentazione estratta presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 5*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

<sup>1</sup> SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.

## 2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

**“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei [...]”**

In relazione al precitato controllo, nel fascicolo d’ufficio si è riscontrato quanto segue:

✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- È presente il Certificato Notarile del Notaio Maria LANDOLFO (*Allegato 5*), sede in Napoli, inerente alle formalità a carico dell’esecutato a tutto il 25/05/2022. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti al bene pignorato ubicato in Chiaravalle Centrale (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 25/05/2022 ai numeri 7365/6059 a favore di [REDACTED];
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 24/11/2021 ai numeri 16195/13450 a favore di [REDACTED].

✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risulta allegata agli atti l’estratto di mappa.

**La documentazione prevista dall’art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.**

I suddetti documenti sono allegati alla presente relazione tecnica.

L’ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 24/09/2024 sull’immobile pignorato, non ha evidenziato ulteriori formalità.





## **SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”**

7



### 3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni

*“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);”.*

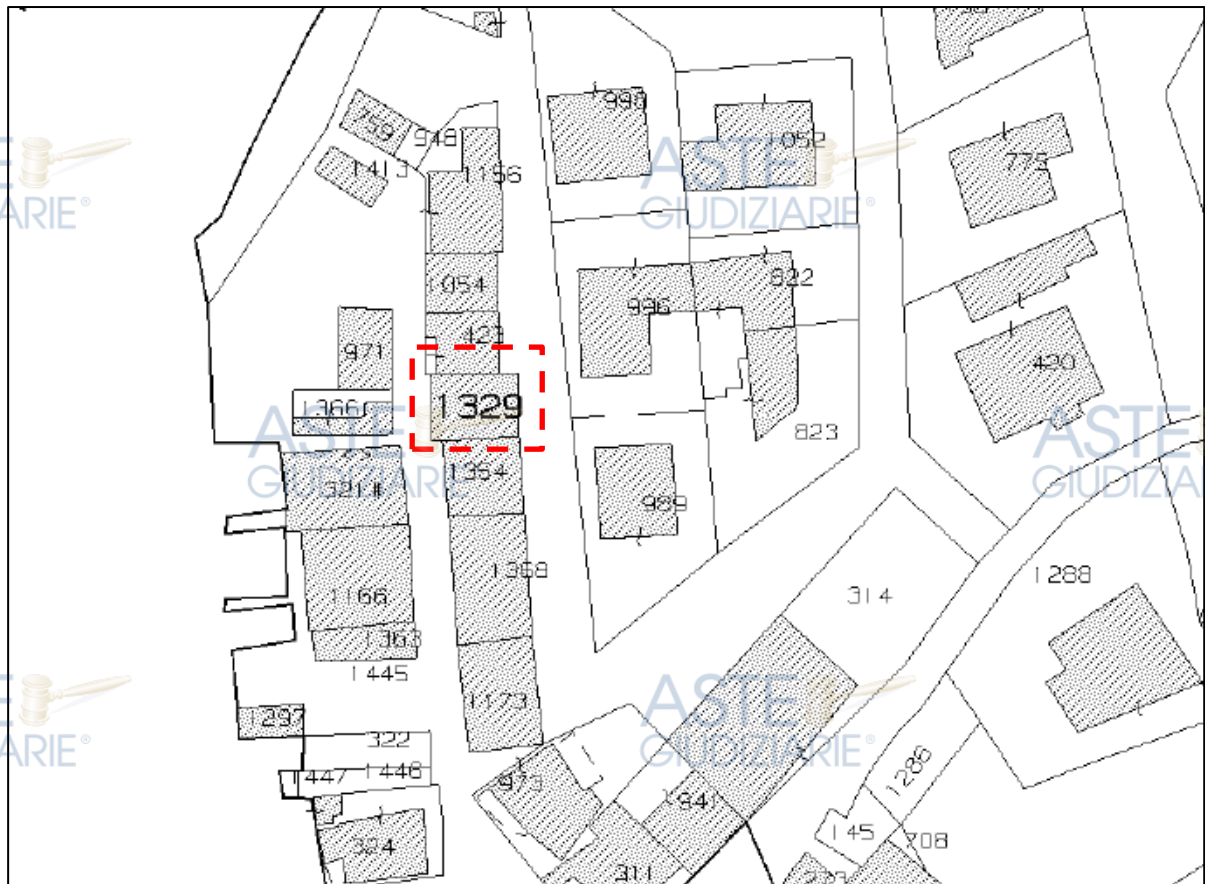
A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del bene. Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 7*):

- ❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ❖ TAVOLA 2 - RILIEVO

#### 3.1 Dati catastali

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile) il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Chiaravalle Centrale e viene catastalmente individuato nel modo seguente, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 35 di detto comune (**Figura 1**):

- foglio 35 – particella 1329 – subalterno 1 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie 125 mq (118 mq escluse aree scoperte) – via Giardino n.50 - Piano T-1



**Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 35 del comune di Chiaravalle Centrale – Individuazione fabbricato (particella 1329) contenente il bene oggetto di pignoramento**



Chiaravalle Centrale è un centro collinare, di origini antiche, che accanto alle tradizionali attività agricole e all'industria ha incrementato i servizi. I chiaravallese, con un indice di vecchiaia inferiore alla media, sono distribuiti tra il capoluogo comunale, in cui si registra la maggiore concentrazione demografica, numerose case sparse e le località Acquamammone, Case Incenso, Clemenze, Difesa, Felicetta, Fraguso, Gatto, Pellegrino, Piano Pietra, Piano Serre, Pirivoglia, Santa Lucia, Serra Rizza, Servagno, Spirito Santo e Tripomelingi. Il territorio ha un profilo geometrico irregolare, con differenze di altitudine molto accentuate: si raggiungono i 925 metri sul livello del mare; l'area San Pietro è in contestazione con il comune di Argusto. L'abitato, con pregevoli testimonianze del passato, è interessato da una forte crescita edilizia, giustificata anche dall'esiguità del numero di stanze non occupate; disposto ad anfiteatro su un'altura, ha un andamento piano-altimetrico vario.

Si estende nella parte meridionale della provincia, a confine con quella di Vibo Valentia, fra l'alta valle del fiume Ancinale e il torrente Soverato, nell'entroterra della costa ionica, alle pendici orientali del monte Pizzinni, tra Cardinale, Argusto, Petrizzi, San Vito sullo Ionio, Capistrano (VV) e Torre di Ruggiero. Attraversata dalle strade statali n. 182 delle Serre calabre e n. 382 che ne porta il nome, è raggiungibile anche con l'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, dall'uscita di Sant'Onofrio-Vibo Valentia, distante 42 km. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Taranto-Reggio di Calabria, si trova a 17 km. Il collegamento con la rete del traffico aereo è assicurato dall'aeroporto a 56 km; l'aeroporto di Napoli/Capodichino è posto a 435 km. Il porto mercantile è situato a 44 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 127 e 114 km. Inserita in circuiti commerciali e nell'ambito territoriale della Comunità montana "Fossa del Lupo", è polo di gravitazione per i comuni vicini, facendo capo soprattutto a Catanzaro per i servizi e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto.

È sede del distretto scolastico n. 2, della Comunità montana e di Pro Loco. L'agricoltura, basata su tutti i tipi di colture, è integrata dall'allevamento di bovini, suini, ovini, caprini e avicoli. L'industria è costituita da aziende che operano nei comparti: alimentare (tra cui il lattiero-caseario), edile, metalmeccanico, della lavorazione del legno e della stampa. Il terziario si compone di una buona rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono quello bancario. Tra le strutture sociali si registra la presenza di un asilo nido e di una casa di riposo. È possibile frequentare le scuole dell'obbligo, un istituto professionale agrario, un istituto tecnico industriale e un liceo scientifico; per l'arricchimento culturale si può usufruire della biblioteca dei cappuccini. Le strutture ricettive offrono possibilità sia di ristorazione che di soggiorno; quelle sanitarie sono assicurate dal locale ospedale.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel comune di Chiaravalle Centrale, all'interno del nucleo centrale del comune, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate.



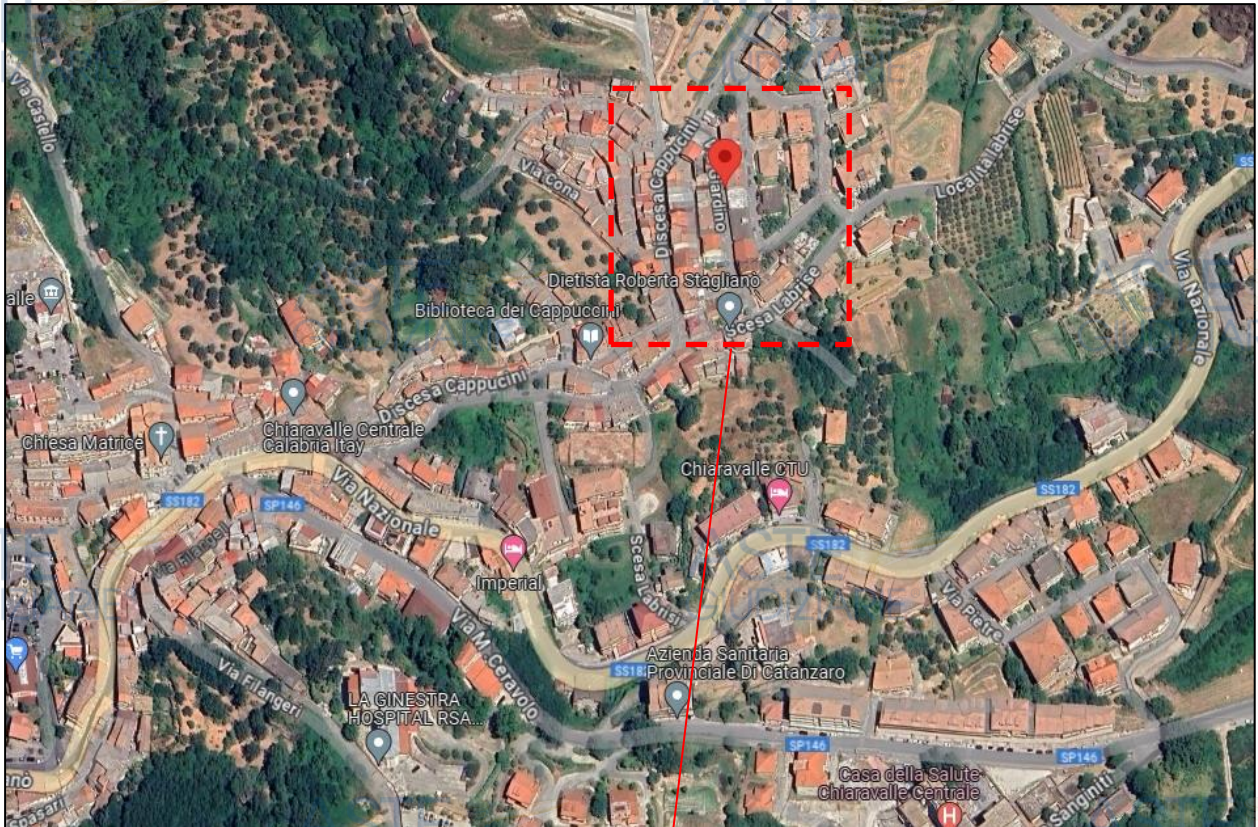


Figura 4 – Ortofoto con individuazione del fabbricato in oggetto

Il fabbricato è raggiungibile ed accessibile direttamente da via Giardino che si sviluppa lungo i lati EST ed OVEST del fabbricato. Via Giardino mediante la via denominata “scesa Labrise” si collega alla SS182 (via Nazionale).



Figura 5 - Strada di accesso al fabbricato

Il fabbricato, realizzato ante 1967, si sviluppa su due livelli con copertura a doppia falda e si presenta in discrete condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme di seguito riportate (Figura 6).



Figura 6 - Vista di insieme del fabbricato

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli destinati ad abitazione; al piano terra è presente l'ingresso con scala interna che conduce all'appartamento vero e proprio posto al piano primo del fabbricato, del quale ne occupa l'intera superficie. Occorre precisare che nel vano INGRESSO posto al piano terra sono presenti n.2 porte (evidenziate in rosso nella planimetria) che consentono l'accesso all'adiacente subalterno 2, non oggetto di esecuzione: la prima è posta alla sinistra del portone di ingresso, la seconda è posta di fronte a quest'ultimo ovvero alla sinistra del vano scala.



Figura 7 – Vano scala interno e porte di collegamento con il subalterno 2

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta confermata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano INGRESSO dal quale, a mezzo scala si accede al DISIMPEGNO; quest'ultimo distribuisce i vani SOGGIORNO, LETTO 1, LETTO 2, WC e CUCINA.



Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un buon riscontro d'aria e buona luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti, tuttavia le stanze sono distribuite in modo da non formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione non garantisce la privacy degli occupanti.

Dai vani LETTO 1 e SOGGIORNO si accede al balcone posto sul lato EST e che si sviluppa lungo tutta la facciata del fabbricato, con affaccio su via Giardino.



Figura 8 – BALCONE 1

Dai vani LETTO 2 e CUCINA si accede al balcone posto sul lato OVEST e che si sviluppa lungo tutta la facciata del fabbricato, con affaccio su via Giardino.



Figura 9 - BALCONE 2

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti del WC e parzialmente quelle della CUCINA, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in legno e vetro singolo, con presenza di tapparelle, sono dotati sul lato OVEST di ulteriore infisso in alluminio e vetro singolo; si presentano in discrete condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in discrete condizioni. Portoncino di ingresso in legno con infisso esterno in legno-alluminio e vetro camera.





Figura 10 - Portoncino di ingresso



Figura 11 - Infissi esterni



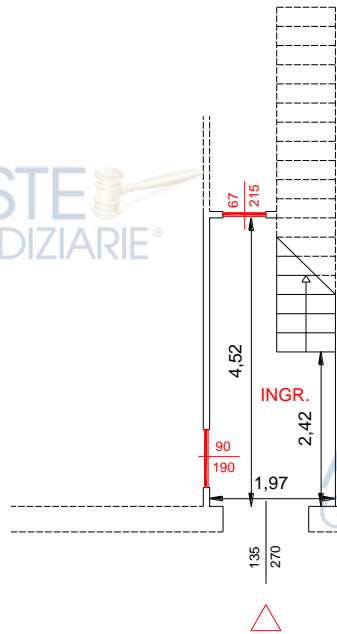
Figura 12 - Infissi interni

Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare (Figura 13).

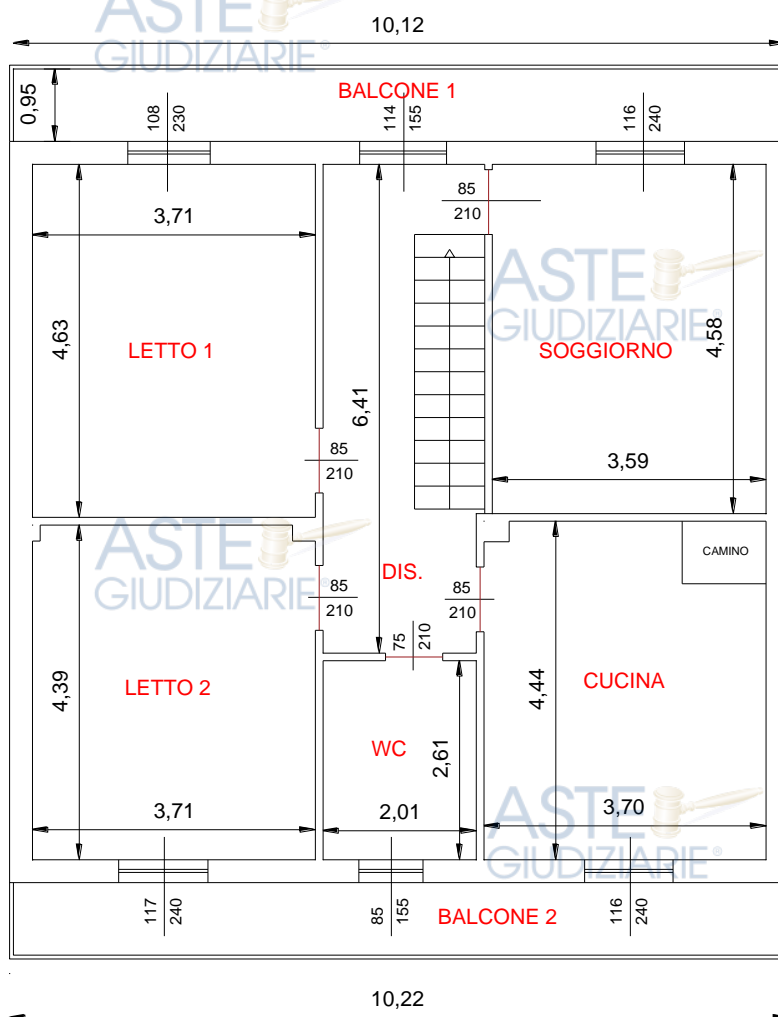




PIANO TERRA  
H 3.00



PIANO PRIMO  
H 2.90



16



Figura 13 – Planimetria da rilievo





Figura 14 – Interno appartamento

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come risultante dall'atto di donazione a mezzo del quale il bene è pervenuto all'esecutato (repertorio n.288 del 16/12/2011 per Notaio Pasquale Salvatore PLACIDA – *Allegato 5*), il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

In assenza di titolo edilizio, non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Dal suddetto atto di donazione, risulta inoltre quanto segue:

*“I donanti garantiscono i donatari circa la proprietà e la libertà ipotecaria dei cespiti donati, nonché la libertà degli stessi da trascrizioni pregiudizievoli, vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri, altre formalità o pesi comunque pregiudizievoli. Circa la provenienza i donanti dichiarano che quanto donato è a loro pervenuto per acquisto giusta atto di compravendita per Notaio Antonio Gualtieri di Chiaravalle Centrale, Rep. n. 13999 del 30 ottobre 1964”.*

Dal suddetto atto repertorio n.13999 del 30/10/1964 (*Allegato 5*), risulta quanto segue:

*“Dichiarano i venditori che quanto venduto è di loro esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, servitù, ipoteche e diritti di terzi in genere [...]”.*

Dall'atto risulta altresì che all'epoca della stipula il fabbricato era in corso di costruzione, senza l'indicazione di titolo edilizio.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

**Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile in oggetto non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

*“Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (subalterno 1, particella 1329, foglio 35 del comune di Chiaravalle Centrale) risulta in esclusiva proprietà dell'esecutato:

- ❖ [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/1

**Non sono presenti comproprietari.**

**All'esecutato il bene è pervenuto con atto di donazione repertorio n.288 del 16/12/2011 per Notaio Pasquale Salvatore PLACIDA.**

Sul punto occorre precisare che dagli estratti catastali, nonché dalla certificazione notarile a tutto il 25/05/2022 per Notaio Maria LANDOLFO, il bene oggetto di esecuzione risulta intestato a:

- [REDACTED] – nuda proprietà per 1/1
- [REDACTED] – usufrutto per 1/2
- [REDACTED] – usufrutto per 1/2

Dai certificati estratti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Chiaravalle Centrale (*Allegato 1*), risulta quanto segue:

- [REDACTED] è deceduta il 07/07/2014;
- [REDACTED] è deceduto il 15/02/2016;

alla data del 15/02/2016, si è verificato, dunque, il consolidamento dell'usufrutto e tutte le facoltà di questo diritto sono tornate al proprietario (l'esecutato), che ha riacquisito la piena proprietà del bene.

Il suddetto atto di compravendita, estratto in copia presso l'Archivio Notarile è riportato nell'*Allegato 5*.



## 5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso

*“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”.*

Dal certificato estratto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Chiaravalle Centrale (*Allegato 1*), risulta che l’esecutato [REDACTED] risulta residente con la sua famiglia in altro immobile sito in Chiaravalle Centrale alla [REDACTED].

**Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, non risulta occupato dal debitore.**

**Il bene oggetto di esecuzione non costituisce abitazione principale del debitore.**

**Il bene oggetto di esecuzione risulta occupato da terzi e specificatamente da [REDACTED] ([REDACTED] del debitore esecutato) nata a Chiaravalle Centrale il [REDACTED], la quale in sede di sopralluogo del 29/02/2024 ha dichiarato di essere domiciliataria dell’immobile, di risiedervi abitualmente ed in assenza di titolo che legittimi l’occupazione.**

**[REDACTED] ha altresì dichiarato che non vi sono in essere contratti con il debitore [REDACTED].**

**Si fa presente che dal documento di identità esibito da [REDACTED] (*Allegato 1*), la stessa risulta residente nel comune di [REDACTED].**

In data 13/02/2024 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita al protocollo n.14899 del 14/02/2024) di verifica presso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, sul nominativo dell’esecutato, dell’esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Alla data di redazione della presente relazione, la richiesta risulta ancora non evasa.

Con nota protocollo n.24989 del 08/03/2024, l’Agenzia ha riferito che *“non risultano registrati contratti di locazione relativi all’immobile sito nel comune di Chiaravalle Centrale, meglio individuato al Catasto fabbricati al Foglio 33 particella 1329, sub 1, riferibili ai signori [REDACTED], [REDACTED].”*

**Per il bene oggetto di esecuzione non risultano in essere contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.**



## 6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati



*“Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.*

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione del bene, la sua comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di “comoda divisibilità”, postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Con riferimento alla descrizione del bene effettuata in precedenza, esso deve costituire un lotto unico.

Si opererà pertanto per la formazione del seguente lotto di vendita.

- ❖ **LOTTO DI VENDITA UNICO – ABITAZIONE** - foglio 35 – particella 1329 – subalterno 1 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5 vani – superficie 125 mq (118 mq escluse aree scoperte) – via Giardino n.50 - Piano T-1



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*“In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.*

Come indicato al *paragrafo 4*, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

**Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutato per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura del bene, né la predisposizione di un progetto di massima.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente**

*“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”.*

**Formalità**

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento:

✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 24/11/2021 ai numeri 16195/13450

A favore di [REDACTED], per i diritti di 1/1 sull'immobile oggetto di esecuzione; contro [REDACTED].

✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 25/05/2022 ai numeri 7365/6059

A favore di [REDACTED], per i diritti di 1/1 sull'immobile oggetto di esecuzione; contro [REDACTED].

**Sono presenti vincoli urbanistici**

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.1582 rilasciato dal *Comune di Chiaravalle Centrale* in data 26/02/2024 (*Allegato 2*), l'area su cui insiste il bene in oggetto è compresa nel *Perimetro delle frane P1 art.19 delle norme tecniche di attuazione e misure di salvaguardia (P.A.I.)*.

**Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene.**

**Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene.**

**Non è presente regime condominiale**

**9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico**

*“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”.*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.1582 rilasciato dal *Comune di Chiaravalle Centrale* in data 26/02/2024 (*Allegato 2*), risulta che l'area su cui insiste il bene in oggetto, non è gravata da usi civici.

Dall'atto di donazione repertorio n.288 del 16/12/2011 per Pasquale Salvatore PLACIDA (*Allegato 5*) con il quale il bene in oggetto è pervenuto a [REDACTED] (la nuda proprietà) risulta quanto segue:

*“I donanti garantiscono i donatari circa la proprietà e la libertà ipotecaria dei cespiti donati, nonché la libertà degli stessi da trascrizioni pregiudizievoli, vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri, altre formalità o pesi comunque pregiudizievoli”.*

**È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.**

**Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.**

## 10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica

*“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”.*

### 10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n.1582 rilasciato dal *Comune di Chiaravalle Centrale* in data 26/02/2024 (*Allegato 2*), l’area su cui insiste il fabbricato contenente il bene oggetto di esecuzione (foglio 35, particella 1329), nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.S.C. adottato con Delibera n.1 del 11/01/2020, approvato con Delibera n.20 del 05/08/2022) ha la seguente destinazione:

*“ATO PERIFERICO – Sub Ambito: Alta densità – Classe 2 di fattibilità geologica con modeste limitazioni (idoneità medio bassa alla trasformazione del territorio)”.*

Dal certificato risulta altresì che relativamente al bene in oggetto

- è compreso nel *Perimetro delle frane P1 art.19 delle norme tecniche di attuazione e misure di salvaguardia (P.A.I.)*;
- a tutt’oggi non sono pendenti disposizioni e/o provvedimenti comunali di divieti, non sono stati emessi o disposti provvedimenti di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.



Nell'atto di compravendita repertorio n.13999 del 30/10/1964 (*Allegato 5*), le parti hanno dichiarato che il fabbricato "non risulta riportato in catasto perché di nuova costruzione"; il fabbricato è stato dunque realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967; nel suddetto atto e nell'atto di donazione con il quale il bene è pervenuto all'esecutato (cfr. repertorio n.288 del 16/12/2011- Notaio Pasquale Salvatore PLACIDA – *Allegato 5*) non viene indicato alcun titolo edilizio; sul punto la richiesta di informazioni effettuata presso il Comune di Chiaravalle Centrale non avuto riscontro.

**Il fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto è stato dunque realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.**

**Non essendo stati reperiti elaborati progettuali a corredo di titoli edilizi, per l'unità immobiliare in oggetto, non è possibile effettuare la verifica di difformità progettuali.**

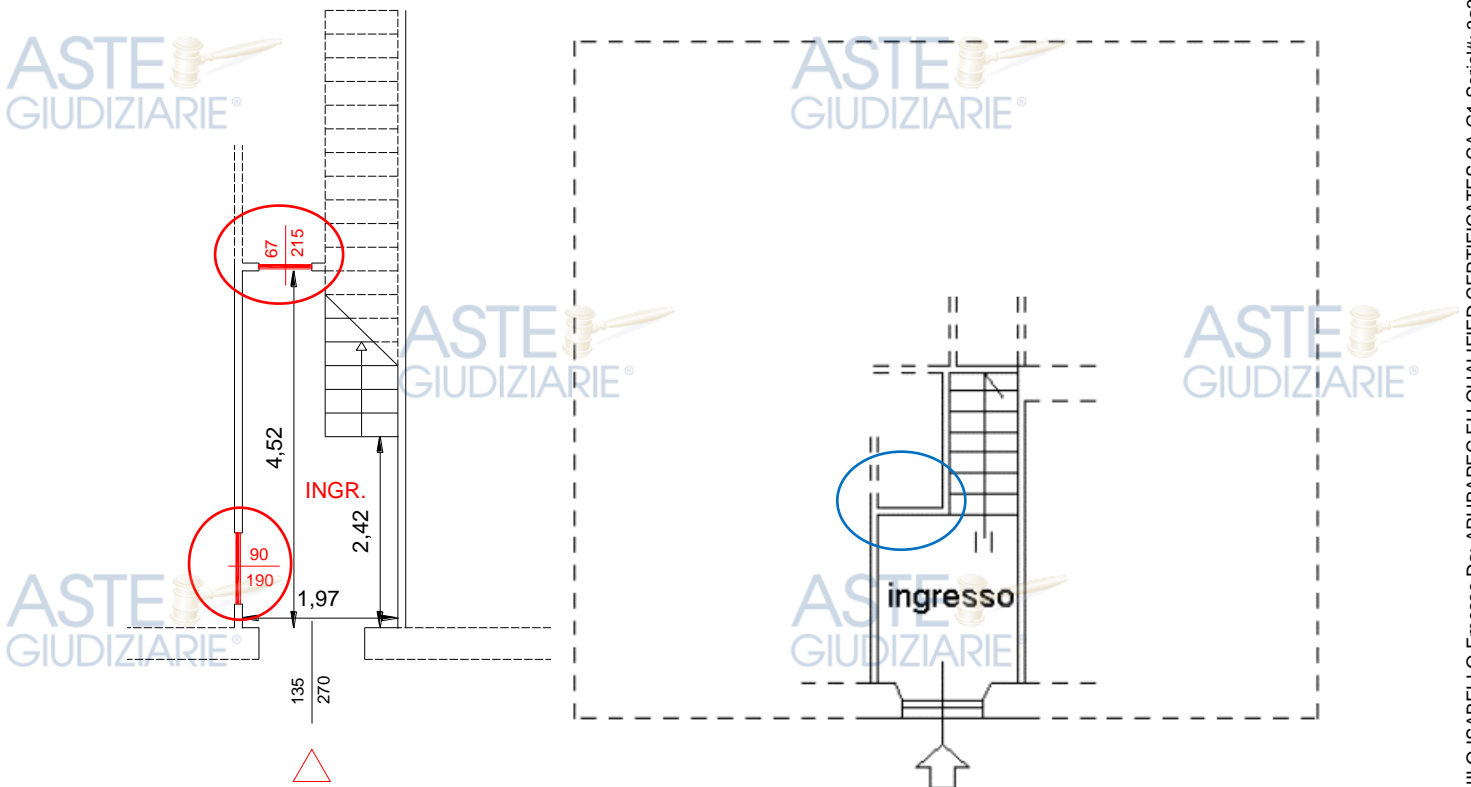
**Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non è stato rilasciato dal Comune di Chiaravalle Centrale il certificato di agibilità.**

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 3*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali.

Con riferimento alla **Figura 15** è possibile appurare che al piano terra l'ingresso presenta le seguenti difformità:

- è stata aumentata la superficie mediante lo spostamento di un tramezzo (cerchiatura blu in figura);
- sono stati realizzati n.2 infissi interni (porte – cerchiature rosse in figura).

26



**Figura 15 – Raffronto planimetria da rilievo e planimetria catastale – PIANO TERRA**

Tali opere sono state realizzate in assenza di titolo edilizio e determinano l'utilizzo di superficie di altra proprietà, nonché il collegamento dell'immobile con altra proprietà (circostanze non sanabili); pertanto, al fine di ripristinare la conformità edilizia e catastale, occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante i seguenti interventi:

- Rimozione n.2 infissi
- Ripristino muratura per chiusura vani infissi
- Realizzazione tramezzo originario per ridimensionamento superficie

Il costo stimato per tali interventi è complessivamente pari a € 600,00.

Con riferimento alla **Figura 16** è possibile appurare che al piano primo non sono presenti difformità catastali.

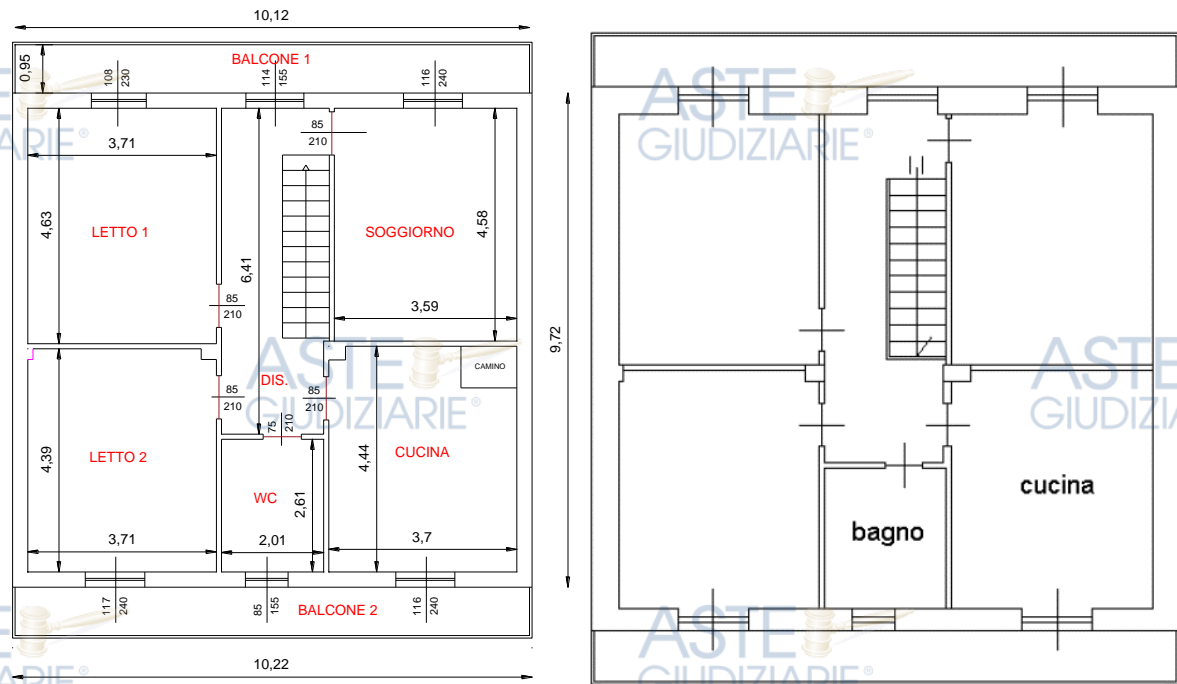


Figura 16 – Raffronto planimetria da rilievo e planimetria catastale – PIANO PRIMO

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, è possibile affermare che sono ravvisabili difformità catastali (al piano terra), che possono essere eliminate con il ripristino dello stato dei luoghi; il costo per l'attività di ripristino è stimabile in complessive € 600,00.

## 11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

*“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”.*

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 10.2*, è possibile affermare che sono presenti le seguenti opere abusive:

- spostamento di un tramezzo al piano terra con contestuale aumento della superficie dell’INGRESSO;
- realizzazione n.2 infissi interni di collegamento con altra proprietà.

Come già riferito tali opere risultano non sanabili ed occorre pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante gli interventi di cui si è detto al *paragrafo 10.2*.

**È possibile affermare che sono presenti opere abusive di modesta entità (non sanabili) che possono essere facilmente eliminate con piccoli interventi.**



## 12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

**“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)”.**

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Occorre precisare che, come appurato in sede di sopralluogo, gli impianti asserviti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono a servizio anche del limitrofo subalterno 2 non oggetto di esecuzione; presentano il medesimo contatore delle diverse utenze e la medesima caldaia.

Contatori e caldaia sono ubicati all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pertanto occorrerà effettuare un sezionamento degli impianti (al fine di renderli indipendenti), mentre resterà a carico dell'altra unità immobiliare l'installazione di nuovi contatori.

Per la suddetta attività, considerato un costo unitario di 500,00 €/utenza, è possibile stimare (per le utenze acqua, luce e gas) un costo complessivo di € 1.500,00.

Come appurato dalla documentazione esibita in sede di sopralluogo, le utenze risultano intestate a [REDACTED] dell'esecutato e domiciliataria dell'unità immobiliare.

### ❖ **Impianto elettrico:**

È totalmente sotto traccia, con il quadro contatore ubicato nel vano INGRESSO in adiacenza al portone di ingresso.



Figura 17 - Contatore energia elettrica

❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore alloggiato in apposito vano (ubicato esternamente nella facciata OVEST) distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 18 - Contatore idrico

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria risulta totalmente sottotraccia e costituito da caldaia STEP modello DEA CLIP 28 F (ubicata in apposito vano sul BALCONE 2), alimentata con metano, potenza 29,3 kW. Sistema di regolazione ON-OFF. Termostato di zona con controllo ON-OFF. Sistema di emissione costituito da radiatori



**Figura 19 – Contatore gas metano e caldaia**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'impianto di condizionamento è realizzato con n.2 pompe di calore monosplit:

- Marca BEKO – modello BIVPR 090 – nel vano CUCINA
- Marca BEKO – modello BIVPR 090 – nel vano SOGGIORNO



**Figura 20 - Split vano SOGGIORNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





Figura 21 - Split vano CUCINA

❖ **Impianto termico:** è presente un camino a legna ubicato nel vano CUCINA.



Figura 22 - Camino a legna presente nel vano CUCINA

❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.

❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.

❖ **Impianto di sicurezza:** assente.

❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia, dotato di antenna.

❖ **Impianto citofonico:** esistente con linee sotto traccia. Tastiera esterna in corrispondenza del portone di ingresso. Ricettore in corrispondenza dell'ingresso al vano CUCINA.



Figura 23 - Impianto citofonico

❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

Per l'impianto di climatizzazione, non essendo stato prodotto dal detentore dell'unità immobiliare il relativo libretto, è stato fatto redigere da tecnico esterno (ditta GUALTIERI Raffaele Clima), giusta autorizzazione del G.E. del 01/03/2024.

Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

E. 1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
E. 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

**Tabella 1 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412**

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

Nel caso in oggetto risulta individuabile la seguente destinazione:

- ❖ **abitazioni adibite a residenza con occupazione continuativa, quali abitazioni civili - categoria E.1 (1) soggetta ad A.P.E..**

Non essendo stato prodotto dal debitore esecutato l'A.P.E. relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è resa necessaria la sua redazione.

L'A.P.E. redatto è riportato nell'*Allegato 9*.

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'*Art. 3 del DLgs 192/05* come modificato dalla *Legge 90/13* le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive *2002/91/CE* e *2010/31/UE*, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** "*Prestazioni energetiche degli edifici – Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio*", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300 –1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300 –2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione*;
- **UNI/TS 11300 –3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;
- **UNI/TS 11300 –4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria*;
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell'energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili*;
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili*;
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici – *Requisiti energetici per illuminazione*.

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM\_v.52.00j**.

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme *UNI/TS 11300-1:2014*, *UNI/TS 11300-2:2014*, *UNI/TS 11300-3:2012*, *UNI/TS 11300-4:2013*, *UNI/TS 11300-5:2013*, *UNI/TS 11300-6:2013* ed alla *UNI EN 15193:2008* dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del *D.Lgs. 192/2005* - **Certificato n.82 del 11/10/2018** (*Allegato 9*).

L'APE (*Allegato 9*) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 27/09/2024 con **CODICE IDENTIFICATIVO n.7902924000181544**.



## **SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”**

34



### 13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima

*“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)”.*

*“Il valore degli immobili pignorati”.*

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l’individuazione dell’aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L’individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell’approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l’approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l’approccio tecnico**, che permette di apprezzare l’aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l’approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*<sup>2</sup> rappresenta l’aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ **La metodologia diretta**, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - l’esistenza di beni simili al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il *metodo comparativo*, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ **Le metodologie indirette**, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l’aspetto economico di mercato.

In particolare l’utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

<sup>2</sup> Valore di mercato (tratto dal sito dell’agenzia del territorio). Secondo l’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*





- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura residenziale dell'immobile, verrà utilizzato il criterio di stima dettagliato nel paragrafo che segue.



### 13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei fabbricati costituenti i beni oggetto della massa da dividere, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto "**comparativo diretto ponderato per punti di merito**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei "*punti di merito*" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### **Determinazione della superficie commerciale**

Per l'unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superficie lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Sono stati considerati i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'utilità marginale decrescente, maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

### **Stima del valore di mercato medio unitario**

Il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, prevedendo un raffronto tra beni simili presenti nella zona, non può avere a basamento, per la determinazione del costo unitario, una sola fonte, ma deve necessariamente far riferimento a tutte le fonti cui è possibile accedere e che siano significative per il bene in esame; tra queste fonti rientrano certamente i borsini immobiliari, le pubblicazioni di agenzie immobiliari, le copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, ecc.. L'utilizzo di tali fonti consentirà di avere un quadro completo e reale dell'andamento del mercato nell'area in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'individuazione del costo unitario, non esaurisce in alcun modo l'attività stima, posto che se necessario, vanno effettuati gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato.

### **Dettaglio del coefficiente correttivo**

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.



Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicienza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

✚ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

✚ caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicienza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

✚ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- ✓ Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;

✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

✚ caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

- ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
- ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
- ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
- ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
- ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
- ✓ *Presenza di mutui bancari;*
- ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
<b>TOTALE</b>			<b>1,00</b>		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

**Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile**

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.

Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

**Stima del valore dell'immobile.**

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P * K_i$$

Dove

- $V_{mi}$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- $P_m$  è il prezzo del bene di riferimento
- $K_i$  è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento



### 13.2 Stima del valore di mercato del bene

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Chiaravalle Centrale in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio alta ed una incidenza di edifici inutilizzati molto alta.

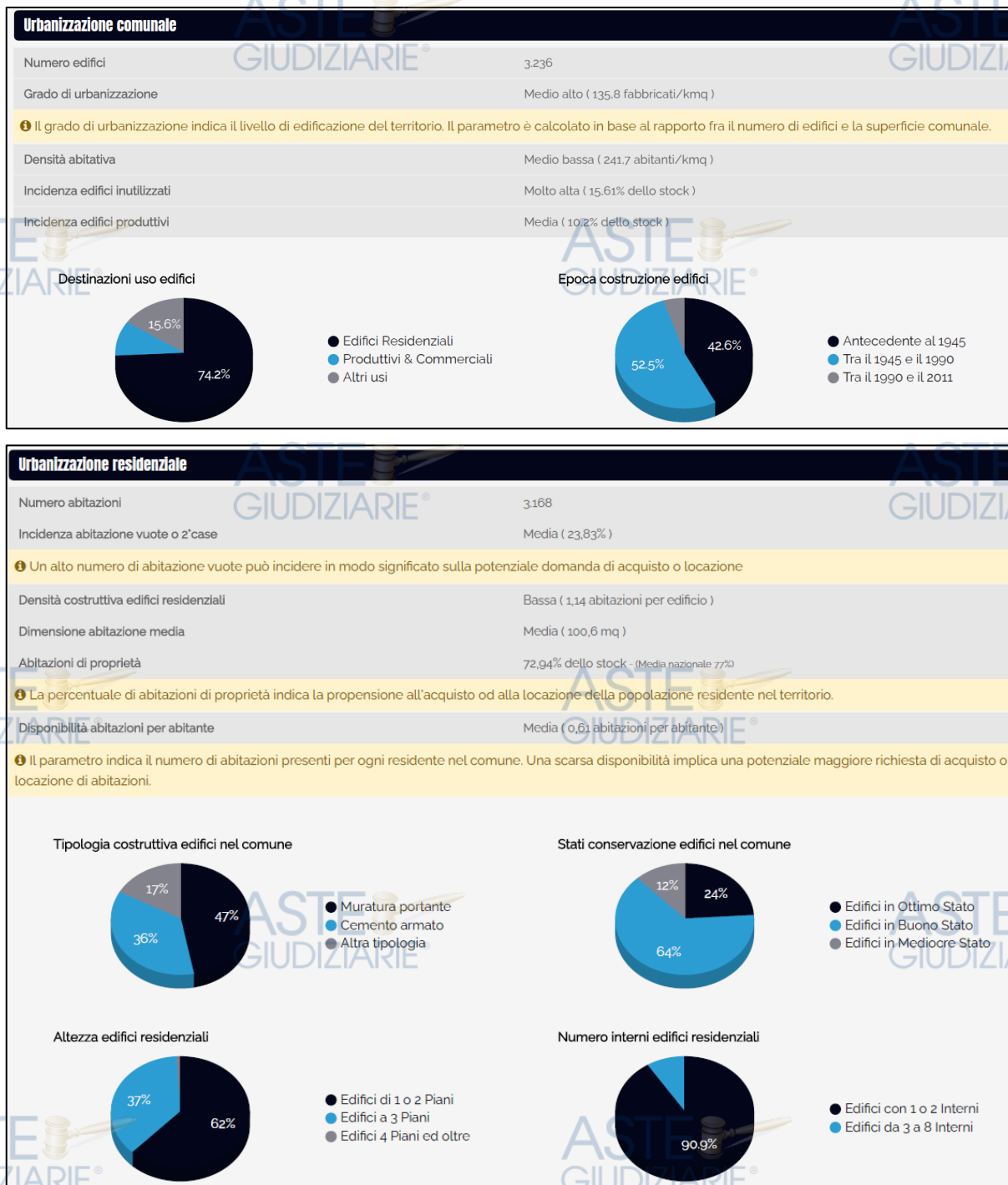


Figura 24 – Dati urbanizzazione comune di Chiaravalle Centrale

In termini di dinamicità del mercato residenziale la percentuale è bassa, come ravvisabile anche dallo storico delle compravendite.

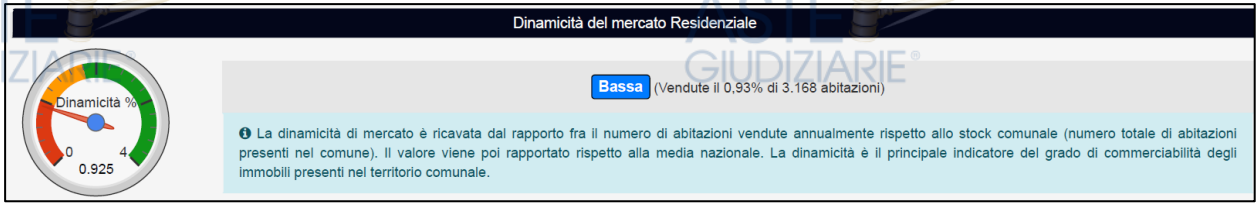


Figura 25 – Dinamicità del mercato residenziale – Chiaravalle Centrale

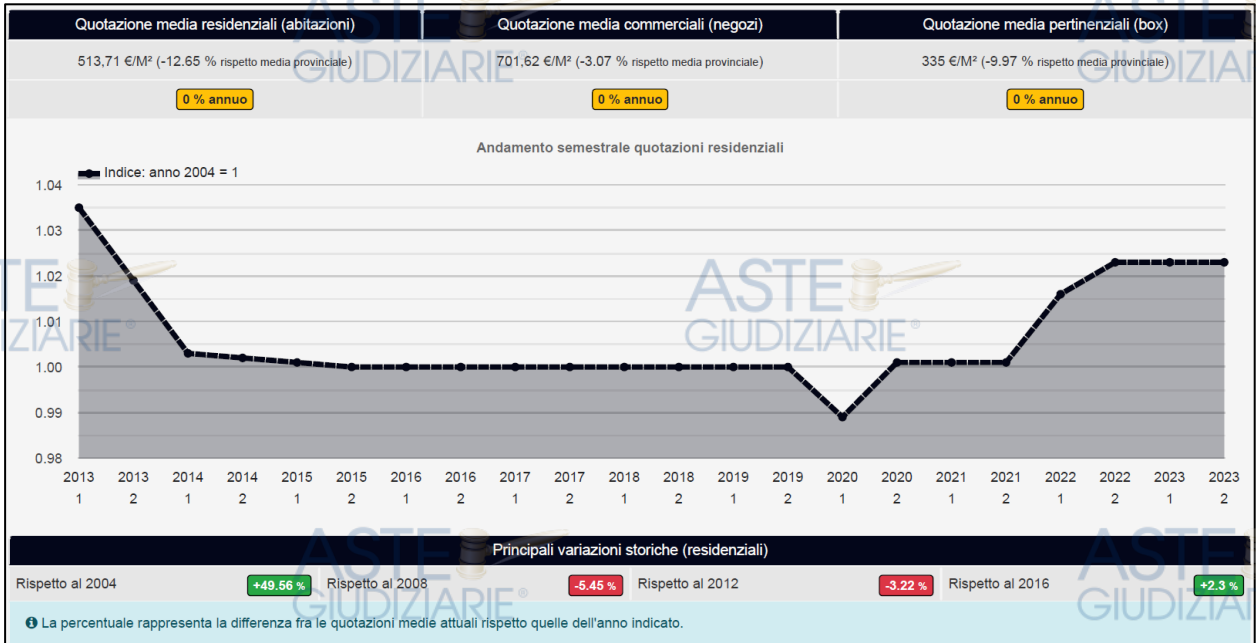


Figura 26 – Andamento quotazioni - Chiaravalle Centrale

Storico compravendite residenziali comune di Chiaravalle_centrale						
Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione						
Anno	0-50 M <sup>2</sup>	da 50 a 85 M <sup>2</sup>	da 85 a 110 M <sup>2</sup>	da 110 a 145 M <sup>2</sup>	Oltre 145 M <sup>2</sup>	Totali
2023	4	13	6	7	9	39
2022	1	4	4	3	13	25
2021	2	3	2	3	5	15
2020	4	3	1	3	5	16
2019	4	6	1	1	1	13
2018	5	4	1	3	1	14
Media	3	5	2	3	5	20

Storico compravendite non residenziali comune di Chiaravalle_centrale									
Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	0	0	13	0	0	0	0	0	13
2022	0	0	3	0	0	0	0	1	4
2021	3	0	3	0	0	0	0	0	6
2020	4	0	5	0	0	0	0	2	11
2019	2	0	4	0	0	0	0	0	6
2018	4	0	3	0	0	0	0	1	8
Media	2	0	5	0	0	0	0	0	8

Storico compravendite pertinenziali comune di Chiaravalle_centrale			
Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2023	2	1	3
2022	0	1	1
2021	0	4	4
2020	2	1	3
2019	2	2	4
2018	2	2	4
Media	1	1	3

Figura 27 – Storico compravendite - Chiaravalle Centrale

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Chiaravalle Centrale, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 4 fasce (B, D,E, R). Il bene oggetto di stima rientra nella zona B2, fascia *Centrale/CENTRO URBANO*.

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

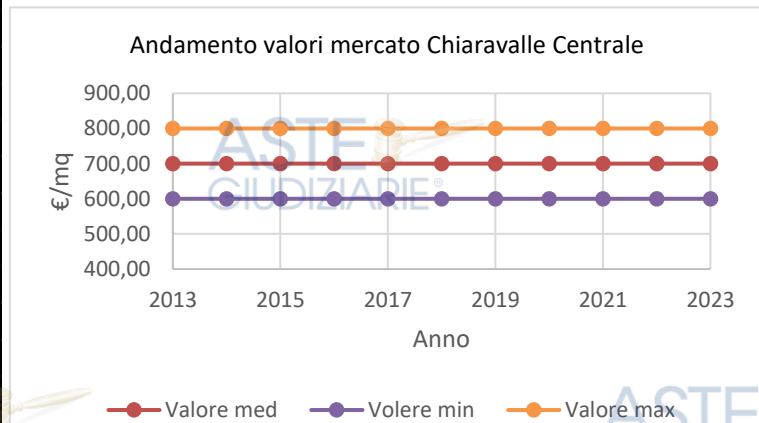
**Fonte n.1 – Banca dati OMI**

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) - (*Allegato 8*). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona B2, fascia Centrale/CENTRO URBANO, la tipologia prevalente è "*abitazioni di tipo economico*", con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2013 all'anno 2023 (secondo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria "*abitazioni di tipo economico*".

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 28**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) sono rimaste invariate dal 2013 al 2023.

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato scarsamente attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*.

ANNO	Valori Mercato - Residenziale (€/mq)		
	Min	Max	Med
2013	600,00	800,00	700,00
2014	600,00	800,00	700,00
2015	600,00	800,00	700,00
2016	600,00	800,00	700,00
2017	600,00	800,00	700,00
2018	600,00	800,00	700,00
2019	600,00	800,00	700,00
2020	600,00	800,00	700,00
2021	600,00	800,00	700,00
2022	600,00	800,00	700,00
2023	600,00	800,00	700,00



**Figura 28 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B/2 – Comune di Chiaravalle Centrale**

Da tale fonte per la destinazione "*abitazioni di tipo economico*", sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2023:

- valori di mercato abitazioni di tipo economico € /mq 600,00 - € /mq 800,00

**Fonte n.2 – Atti di compravendita**

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 8*. Le compravendite reperite per la zona in esame, sono schematizzate nella **Tabella 3**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2020	Scesa Labrisi, 19	10 000,00	90,00	111,11
2020	Via Alloro, 8	11 000,00	55,00	200,00
2020	Via Luigi Razza, 21	24 000,00	110,00	218,18
2020	Corso Gregorio Stiglianò	30 000,00	90,00	333,33
2021	Via Antonio Martelli, 39	24 500,00	45,00	544,44
2021	Discesa Foresta	38 000,00	102,00	372,55
2022	Via Nazionale	17 490,00	113,00	154,78
2022	Scesa Cappuccini, 47	30 000,00	182,00	164,84
2022	Via Francesco Spasari	60 000,00	161,00	372,67
2023	Discesa Cappuccini	15 000,00	54,00	277,78
2023	SP 171	37 132,00	153,00	242,69
2023	XV traversa G. Staglianò	50 000,00	161,00	310,56
2023	SS182	45 000,00	144,00	312,50
2024	Vico II F. SPASARI	45 000,00	84,00	535,71
2024	San Antonio	45 000,00	130,00	346,15
<b>MEDIA</b>				<b>299,82</b>

Tabella 3 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – RESIDENZIALE – Chiaravalle Centrale

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la destinazione residenziale, siano al di sotto del valore minimo delle quotazioni OMI.

**Fonte n.3 – Borsino Immobiliare**

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - Allegato 8). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "statistic" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili. In tale zona le quotazioni immobiliari relative a settembre 2024, per le diverse tipologie, sono riportate di seguito.

Qualità	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 678	Euro 843	Euro 1.007
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 538	Euro 669	Euro 799
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 504	Euro 575	Euro 646
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Euro 626	Euro 756	Euro 885

Figura 29 - Risultato interrogazione borsino immobiliare settembre 2024 – Comune di Chiaravalle Centrale



Da tale fonte per la destinazione “*abitazioni in stabili di fascia media*”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi):

- €/mq 538,00 - €/mq 799,00

che risultano allineati ai valori OMI.

#### **Fonte n.4 – Offerte di vendita**

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione residenziale, siti in Chiaravalle Centrale – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), prendendo in considerazione l'intero comune, nonché un raggio di 2,0 km da via Giardino, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'Allegato 8.

Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 4**.

Agenzia Immobiliare	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
Utente privato	Via natale Rauti, 27	105 000,00	150,00	700,00
HOMEPALE	Via Gaetano Filangieri	55 000,00	75,00	733,33
TECNORETE	Via Nazionale, 81	35 000,00	102,00	343,14
Utente privato	Discesa Cappuccini	95 000,00	150,00	633,33
Utente privato	Via Filangieri	55 000,00	120,00	458,33
HOMEPALE	Via Natale Rauti	70 000,00	120,00	583,33
Utente privato	Via Sant'Antonio, 21	110 000,00	110,00	1 000,00
Utente privato	Via Francesco Spasari, 25	35 000,00	52,00	673,08
GEA	Via Francesco Spasari, 35	54 000,00	84,00	642,86
<b>MEDIA</b>				<b>640,82</b>

**Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - destinazione residenziale – Comune di Chiaravalle Centrale**

Esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI e dal Borsino Immobiliare.

Sebbene lo stato manutentivo e le dotazioni impiantistiche dell'immobile (superiori rispetto alla media) consentirebbero l'adozione del valore massimo delle quotazioni sia OMI che del Borsino Immobiliare, occorre comunque tenere conto delle quotazioni desumibili dagli atti di vendita che si discostano notevolmente da quelle massime ed occorre altresì tenere conto delle attuali offerte di vendita che si assestano alle quotazioni medie.

**Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore medio delle quotazioni OMI - €/mq 700,00.**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per gli immobili in oggetto, è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili.

Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree intermedie (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato ai piani terra e primo ed è dotato di accesso indipendente raggiungibile direttamente dalla via comunale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.

- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,10 su 0,12.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,06.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
  - Vetustà - 0,06 su 0,07
  - Obsolescenza - 0,06 su 0,07
  - Commerciabilità - 0,14 su 0,21

Per maggiori dettegl si rimanda alla **TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 7)**.

**Stima immobile Chiaravalle Centrale – FG. 35 – PART. 1329 – SUB. 1**

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	105,18	1,00	105,18
Balconi fino a 25 mq	20,44	0,30	6,13
<b>TOTALE</b>			<b>111,31</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>111,00</b>

**Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata**

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,03
	Servizi	0,04	0,03
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,10
	Finiture	0,06	0,04
	Impianti	0,12	0,12
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,06
	Obsolescenza	0,07	0,06
	Commerciabilità	0,21	0,14
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,85</b>

**Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo**

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 700,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	<b>€ 700,00</b>
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	<b>0,85</b>
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	<b>€ 595,00</b>
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	<b>111,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 66 045,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 66 000,00</b>

**Tabella 7 - Determinazione valore di mercato**

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 35 del comune di Chiaravalle Centrale (CZ) – particella 1329 – subalterno 1 viene stimato complessivamente in € 66.000,00.**

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre il seguente lotto di vendita, per il quale viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese necessarie per sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.

Si fa presente che le spese indicate per le lavorazioni sono state determinate a mezzo stima di massima e sulla scorta del vigente prezzario regionale, laddove possibile, e/o sulla scorta dell'esperienza nel settore dello scrivente tecnico; resta ferma, nell'attuale libero mercato, la possibilità di avere stime in eccesso o in difetto legate all'andamento variabile dei costi delle materie e dei costi di impresa.

Sempre nell'ottica di libero mercato, le spese per competenze tecniche possono avere stime in eccesso o in difetto, legate anche al diverso regime fiscale del professionista.

Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione eventuali interessi.

#### LOTTO DI VENDITA 1

**Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 35 del comune di Chiaravalle Centrale (CZ) – particella 1329 – subalterno 1 viene stimato complessivamente in € 66.000,00.**

**Sono necessari interventi per eliminare opere abusive di modesta entità, aventi un costo stimabile in complessive € 600,00 oltre IVA e cassa come per legge.**

**Sono necessari interventi per il sezionamento degli impianti, aventi un costo stimabile in complessive € 1.500,00 oltre IVA e cassa come per legge.**

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 27 settembre 2024

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. Danilo ISABELLO





## **SEZIONE 3 – ALLEGATI**

50



**Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali**

**Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Chiaravalle Centrale**

**Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio**

**Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare**

**Allegato 5 - Estratti notarili**

**Allegato 6 - Dossier fotografico**

**Allegato 7 - Elaborati grafici**

**Allegato 8 - Quotazioni immobiliari**

**Allegato 9 - A.P.E.**

