

Errico Gaglianese

**All'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione  
Del Tribunale di Catanzaro****OGGETTO:** Procedura Esecutiva Immobiliare n° 11/2024 R.G. Tribunale di Catanzaro.**DEBITORE:** [REDACTED]**CREDITORE:** Intrum Italy S.p.A.

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 5 Agosto 2024, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il n° 2692 fin dal 13/02/1997, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, all'esame del fascicolo telematico ed alle operazioni peritali, ho depositato, in data 24/09/2024, la prima parte della Relazione. Nella stessa, consultabile attraverso il fascicolo telematico, ho descritto le operazioni peritali nonché identificato il bene, il titolo di proprietà e lo stato di possesso dell'immobile, rispondendo ai punti 1 - 2 e 3 di quanto chiestomi.

A conclusione dell'incarico, in ottemperanza alle specifiche impartitemi nella nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica definitiva che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 24/09/2024);
2. Titolo di proprietà - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 24/09/2024);
3. Stato di possesso del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 24/09/2024);
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni sintetiche.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 11/2024 tratta di un immobile sito in località Chiusa snc, di Simeri Crichi, Comune della Provincia di Catanzaro. Il bene, rilevato in fase di sopralluogo, è un appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato di un immobile unifamiliare isolato, che consta di due livelli fuori terra. L'accesso è garantito da una corte pertinenziale esclusiva, debitamente recintata e prospiciente una strada di lottizzazione che porta via pubblica.



Errico Gaglianese

Per la descrizione dettagliata dell'immobile, si rimanda alla Relazione depositata il 24/09/2024, consultabile attraverso il Fascicolo Telematico.

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

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 27 del Comune di Simeri Crichi (Cz), P.Illa n. 2067, subalterno n. 1 Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani ed ha una rendita catastale di € 232,41. Come evidenziato nella prima parte della relazione, il bene è stato catastalmente classificato quale bene di Categoria A/3, *abitazione di tipo economico*, ma lo stesso sembrerebbe, ragionevolmente, per la sua conformità architettonica, almeno di categoria *civile abitazione se non addirittura ville e villini*. Detta condizione è stata indicata in fase di primo censimento, anno 2007, quando ancora non era telematica l'approvazione dei DocFa, documento attraverso il quale il tecnico propone il classamento.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] sono intestatari dell'immobile ciascuno in ragione di 1/2 della proprietà ed in regime di comunione dei beni, in virtù di Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale P. [REDACTED] sede Catanzaro Repertorio n. 4039 – compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8581.1/2007 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 06/08/2007.

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

I sig.ri [REDACTED] a, debitori esecutati, non erano presenti in fase di sopralluogo, in quanto residenti a Fornio (NA); gli stessi sono rappresentati e difesi dall'avvocato Vincenzo Arnò, il quale ha confermato quanto evincibile e cioè che il bene non coincide con l'abitazione principale degli stessi sig.ri [REDACTED], in merito allo stato di occupazione dell'immobile, l'avvocato Arnò, ha dichiarato che i sig.ri [REDACTED] nonostante siano comunque in possesso del bene pignorato, non lo utilizzano come dimora abituale ed hanno residenza in altro immobile. Da quanto accertato in fase di sopralluogo, nell'immobile oggetto di perizia, tutte le utenze sono di fatto disattivate e si evince che gli spazi, seppur predisposti ed idonei ad un uso continuativo, sono di fatto disabitati da tempo.

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

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

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

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare.

Per il bene in oggetto ho individuato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA – Market Comparison Approach) in quanto è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato del bene da valutare e la zona di ubicazione è nota, risultando quindi, a parere dello scrivente, la scelta migliore da adottare. Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni, proprie, che saranno dettagliatamente motivate in seguito.

Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

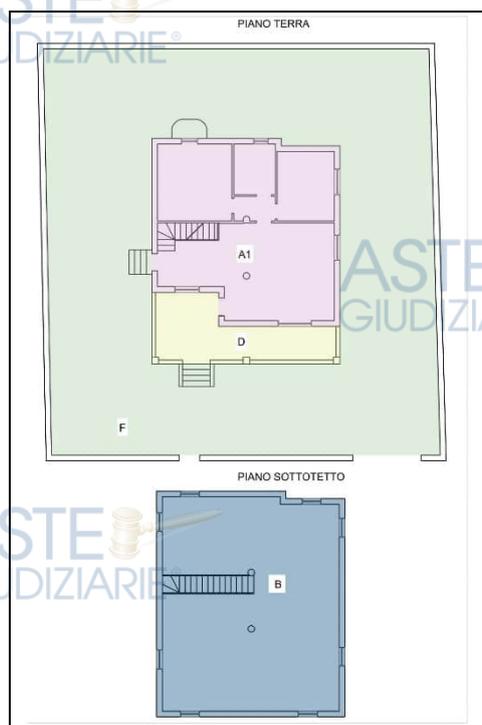
- Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;
- Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;
- Sintesi estimativa e sistema di stima.

4.1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

Prima di iniziare il procedimento di stima è necessario definire la superficie del bene oggetto di perizia. Il criterio utilizzato è quello indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari per la determinazione della superficie commerciale, ed è riassunto nella seguente tabella:

Tabella per il calcolo della superficie commerciale					
A/3 abitazioni di tipo economico		Incidenza %	Calcolo della superficie commerciale		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
Ambienti	Descrizione		Superficie lorda in mq (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	100%	91,46	1,00	91,46
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	50%	117,00	0,50	58,50
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	30%	25,00	0,30	7,50
		10%	1,10	0,10	0,11
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, di pertinenza esclusiva della uiv trattata	10%	208,46	0,10	20,85
		2%	113,92	0,02	2,28
<b>Superficie commerciale finale</b>					<b>180,69</b>

La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a circa mq 180,00. Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo di seguito:



Dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come “A1” sono considerate al 100% della loro superficie (superficie lorda dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6);
- le aree indicate come “B” sono considerate al 50% della loro superficie (superficie lorda dei vani (o locali) a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi);
- il balcone è stato determinato secondo quanto dettato dalla lettera “D”, (Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale; per detta superficie fino a 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 30%, per quella eccedente i 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 10%);
- la corte è stata determinata secondo quanto dettato dalla lettera “F”, (aree scoperte o comunque assimilabili, di pertinenza esclusiva della uiv trattata; è stato applicato un coefficiente pari al 10% fino alla superficie definita nella lettera “A1”, mentre un coefficiente pari al 2% per la superficie eccedente a quella definita nella lettera “A1”).

4.2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto della presente relazione, è ubicato alla località Chiusa nel Comune di Simeri Crichi, in provincia di Catanzaro.

Consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso e alle relative quotazioni.

In particolare, considerando il bene da valutare, ho preso in oggetto:

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza "E6", Fascia corrispondente "suburbana", zona "litoranea";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell'area le "abitazioni civili";
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo 'normale', risultano avere:
  - per le abitazioni civili, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 850,00 €/mq e un Max di 1200,00 €/mq;
  - per le abitazioni di tipo economico, un valore compreso tra un Min di 750,00 €/mq e un Max di 1000,00 €/mq;
  - per le ville e villini, un valore compreso tra un Min di 1000,00 €/mq e un Max di 1350,00 €/mq;

Il riferimento temporale dei dati, II semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SIMERI CRICHI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA%20LITORANEA

Codice zona: E6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	2,8	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1000	L	2,5	3,7	N
Ville e Villini	Normale	1000	1350	L	3,3	4,5	N

Stampa

Legenda



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili (che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono identificati come comparables - rispettivamente C1-C2-C3) da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione (definito subject - S).

Di seguito quindi riporto uno stralcio riassuntivo dei comparabili selezionati dopo accurata ricerca, da cui ho attinto i dati per i calcoli che successivamente espongo.

<b>COMPARABLES 1</b>	<p><b>Villetta a schiera in Vendita in villaggio porto d'orra a Simeri Crichi</b></p> <p>€ <b>65.000</b> tua da € 197/mese 60 mq 3 locali 1 bagno</p> <p>A Simeri Mare, presso il villaggio Porto D'Orra si propone in vendita una soluzione semi-indipendente di 60 mq, posta al piano terra, composta da: ingresso, cucina abitabile, camera matrimoniale, cameretta e bagno.</p>
<b>COMPARABLES 2</b>	<p><b>Trilocale in Vendita in zona Simeri Mare a Simeri Crichi</b></p> <p>€ <b>130.000</b> 100 mq 3 locali 2 bagni piano terra</p> <p>Simeri Mare, all'interno del rinomato Residence "Porto D'Orra", a pochi metri dal mare, proponiamo in vendita PRESTIGIOSO appartamento arredato, recentemente RISTRUTTURATO, con ingresso indipendente e corte esterna, posto al piano terra.</p>
<b>COMPARABLES 3</b>	<p><b>Villetta a schiera in Vendita in zona Simeri Mare a Simeri Crichi</b></p> <p>€ <b>75.000</b> tua da € 227/mese 50 mq 3 locali 2 bagni piano terra D</p> <p>Simeri Mare, all'interno del rinomato Residence "Porto D'Orra", a pochi metri dal mare, proponiamo in vendita villetta a schiera arredata, recentemente ristrutturata, posta al piano terra e dotata di soppalco.</p>

I tre immobili selezionati, sono tutti ubicati nello stesso quartiere del bene oggetto della valutazione. Detti immobili sono tutti classificabili come abitazioni civili.

Di questi, ho attentamente studiato le caratteristiche e visionato le foto allegate, ritenendo quindi che possano essere considerati attendibili i valori esposti, dunque, utili al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

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

PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C1	C2	C3	S
Locali	3	3	3	4
Superficie commerciale (mq)	60,00	100,00	50,00	180,69
Bagni	1	2	2	1
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	ristrutturato	ristrutturato	abitabile
Piano	terra	terra	terra	rialzato
Ascensore	no	no	no	no
Giardino/corte	si	si	si	si
Terrazzo	no	no	no	si
Balconi	no	no	no	no
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	65 000,00 €	130 000,00 €	75 000,00 €	?

4.3 - ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (C1, C2 e C3) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (quella dell'ultimo semestre disponibile), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili. Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.

La tabella, di cui a seguire, illustra quanto appena descritto e mette in evidenza i Prezzi Noti relativi ai tre Comparables (immobili dal valore commerciale noto).

PARAMETRI	COMPARABLES		
	C1	C2	C3
Prezzo (€)	65 000,00 €	130 000,00 €	75 000,00 €
Superficie commerciale (mq)	60,00	100,00	50,00
Prezzo Noto	1 083,33 €	1 300,00 €	1 500,00 €

4.4 - SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

La sintesi estimativa, infine, permette di stimare il Prezzo Unico dell'immobile da valutare in funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative e comuni a tutti i comparabili (comparables) in esame.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore.

Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative.

Si otterrà così il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "Sistema di Stima".

Detto "Sistema di Stima" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti.

La soluzione della matrice restituisce il Valore di Stima, cioè il Prezzo Unico dell'immobile da valutare.



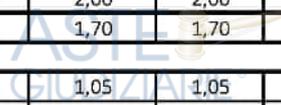
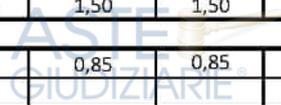


A seguire il nomenclatore attraverso cui si estrapolano i valori in funzione delle caratteristiche qualitative, caratteristiche estrinseche ambientali e caratteristiche intrinseche posizionali, degli immobili presi in oggetto per la presente stima.

A- Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	1,03	0,97	1,03	1,01
Suburbana (E)	0,85				
<b>TOTALE PRODOTTI C.E.A.</b>		<b>1,03</b>	<b>0,97</b>	<b>1,03</b>	<b>1,01</b>

B- Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00	1,00	1,00	1,00	
2	0,70				0,70
3	0,60				
4	0,50				
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	0,70
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80	0,80	0,80	0,80	0,8
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70				
VALORE APPLICATO		0,80	0,80	0,80	0,80
<b>SUBTOTALI PRODOTTI (B)</b>		<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,56</b>

C- Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50		1,50	1,50	
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00			1,00
da ristrutturare	0,60				
VALORE APPLICATO		1,00	1,50	1,50	1,00
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85	0,85	
Rialzato	0,90				0,90
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
VALORE APPLICATO		0,85	0,85	0,85	0,90
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p)					
Assente(p.t. e 1°)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALORE APPLICATO		1,00	1,00	1,00	1,00
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1	0,80	0,90	0,90	0,90	0,70
Balconi: SI=1,10; NO=0,9	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Giardino: SI=1,05; NO=1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
VALORE APPLICATO		1,51	1,70	1,70	1,32
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
VALORE APPLICATO		1,05	1,05	1,05	1,05
<b>SUBTOTALI PRODOTTI (C)</b>		<b>1,35</b>	<b>2,28</b>	<b>2,28</b>	<b>1,25</b>



D- Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
VALORE APPLICATO		1,30	1,30	1,30	1,30
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10	1,10	1,10	1,10	
Maggiore di 110 mq	1,00				1,00
VALORE APPLICATO		1,10	1,10	1,10	1,00
SUBTOTALI PRODOTTI (D)		1,43	1,43	1,43	1,30
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		1,54	2,61	2,61	0,91

In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,03	1,54
Comparable C2	0,97	2,61
Comparable C3	1,03	2,61
Subject	1,01	0,91

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

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

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

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			PREZZI NOTI(€/mq)
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,02	0,63	1 083,33 €
Comparable C2	1	-0,04	1,69	1 300,00 €
Comparable C3	1	0,02	1,69	1 500,00 €

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

DETERMIN. MV:	-0,064
---------------	--------

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

INV. (MV)			Inv (MV) x PN
1,59699	0,3333	-0,93032	767,92
0	-16,667	16,66667	3333,33
-0,9422	0	0,942196	392,58

L'incognita  $V_1 = 767,92 \text{ €/mq}$  è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

Nota l'incognita, si passa al calcolo del più probabile valore di mercato (VM) dell'immobile da valutare, dato dal prodotto del valore unitario di applicazione (VU) per la propria superficie commerciale del (S):

DETERMINAZIONE	Valore Unitario	Superficie	Prezzo
VALORE DI MERCATO = (VU*S)=	767,92 €	180,69	138 759,30 €

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nella superficie totale inoltre, le caratteristiche dell'immobile, di cui alla tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri, attribuiscono il valore totale all'immobile in funzione delle dotazioni dello stesso.

\*\*\*\*\*

Ottenuto il dato di € 138.759,30 dal calcolo analitico, per come sopra esposto, ritengo che, per tutte le caratteristiche ampiamente descritte, quanto ottenuto dalla stima tabellare sia congruo, tuttavia al fine di farla coincidere con il più probabile valore di mercato, necessita effettuare ulteriori considerazioni in merito. Difatti, esaminando le caratteristiche qualitative e quantitative del bene, specie per la sua posizione vicina sia al mare che alla SS106 -arteria principale attraverso la quale in pochi minuti si raggiunge la città di CZ-, e considerando altresì le potenzialità del sottotetto, le dimensioni della corte ecc., a parere dello scrivente il dato va leggermente aumentato perché dette caratteristiche non sono comuni ad altri immobili.

Pertanto, in definitiva, considerando il dato tabellare e le proprie determinazioni per come sopra esposte, a parere dello scrivente, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 145.000,00** (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

Basandosi su una ricerca effettuata consultando i vari siti internet delle agenzie immobiliari locali, il dato appena desunto, trova anche corrispondenza nell'andamento del mercato immobiliare attuale.

**5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:**

Come dettagliatamente descritto nella Relazione iniziale depositata in data 24/09/2024 e consultabile attraverso l'interrogazione del fascicolo telematico, il bene oggetto di stima è un immobile isolato la cui destinazione è una civile abitazione. L'estensione della corte esterna che si sviluppa su tutti i lati del fabbricato, nonché la presenza di due cancelli -uno pedonale e l'altro carrabile- potrebbero fare pensare nell'immediatezza ad una divisione in due unità immobiliari di identica dimensione. Detta condizione però non risulta percorribile perché, seppur l'immobile si sviluppa su due livelli, solo il piano rialzato ha le caratteristiche igienico-sanitarie per essere utilizzato regolarmente come una civile abitazione. Ciò in quanto il sottotetto, pur essendo fruibile per la totalità della sua superficie, non rispetta i parametri minimi dell'abitabilità quali, in via esemplificativa, l'altezza utile, ed il rapporto aeroilluminante. Per cui, essendo che il piano rialzato è composto da ambienti di dimensioni standard, frazionare l'immobile altererebbe la fruibilità dell'abitazione perché si verrebbero a creare due unità di superficie assimilabile a dei monolocali, con conseguente svalutazione del compendio pignorato. Senza contare poi che la suddivisione presuppone interventi edili ed impiantistici assai complessi, invasivi ed abbastanza costosi. Per queste motivazioni non è conveniente individuare più di un lotto al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita.



Errico Gaglianese

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

Nonostante esista la comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni in quanto l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva, individua quali debitori entrambi i coniugi [REDACTED], ciò in forza di contratto di mutuo fondiario (contratto sottoscritto in Catanzaro il 3 agosto 2007 ai nn 14298/3098 tra Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a. e [REDACTED] assistito da garanzia ipotecaria prestata dai signori [REDACTED] sull'immobile oggetto della presente perizia che, per come ampiamente relazionato, è nella proprietà di 1/2 ciascuno. Per cui non trova applicazione l'art. 1114 del Codice Civile.

**7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:**

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia anche perché non è costituito alcun condominio. Sul bene gravano invece formalità di origine ipotecaria e successivo pignoramento. A seguire ne sono riportati i dettagli.

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03-08-2007 ai nn. 14298/3098, di Euro 249.000,00, Notaio Panzarella Sebastiano del 31-07-2007, rep. 4040/2521, a favore di Sanpaolo Banco di Napoli s.p.a. sede Napoli cf. 04485191219 a fronte di un capitale di Euro 124.500,00 a carico di [REDACTED] titolari della proprietà di 1/2 ciascuno. Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 27 particella 2067 sub. 1. Sanpaolo Banco di Napoli s.p.a., elegge domicilio ipotecario in Napoli, Via Toledo n. 117.
- **Atto esecutivo o cautelativo** verbale di pignoramento immobili trascritto il 09-02-2024 ai nn. 2069/1742, Ufficio Giudiziario di Napoli - Sez. Dist. Di Ischia - del 15-01-2024, rep. 1853, a favore Organa SPV s.r.l. sede Conegliano cf. 05277610266, contro i signori [REDACTED] titolari della proprietà per 1/2 ciascuno. Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 27 particella 2067 sub. 1.

È da segnalare inoltre anche un'osservazione ipotecaria secondo cui è stato rilevato un contratto preliminare di compravendita sull'immobile in oggetto, rogato dal Notaio Placida Pasquale Salvatore il 28 febbraio 2013, Repertorio 1458/1127, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Catanzaro-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/03/2013 ai nn. 3264/2165 di formalità in favore del sig. [REDACTED] e contro i sig.ri [REDACTED]

(per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).

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

Il Certificato di Destinazione Urbanista rilasciato dal Comune di Simeri Crichi, non indica che l'area è compresa nella perimetrazione di cui alla Legge n. 1776 del 16/06/1927, per cui si può affermare che il bene pignorato non è gravato da uso civico.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] sono intestatari dell'immobile ciascuno in ragione di 1/2 della proprietà ed in regime di comunione dei beni, in virtù di Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8581.1/2007 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 06/08/2007. Per lo stesso immobile è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 1054 del 9/05/2006 intestato al sig. [REDACTED]

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

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 28/10/2024.

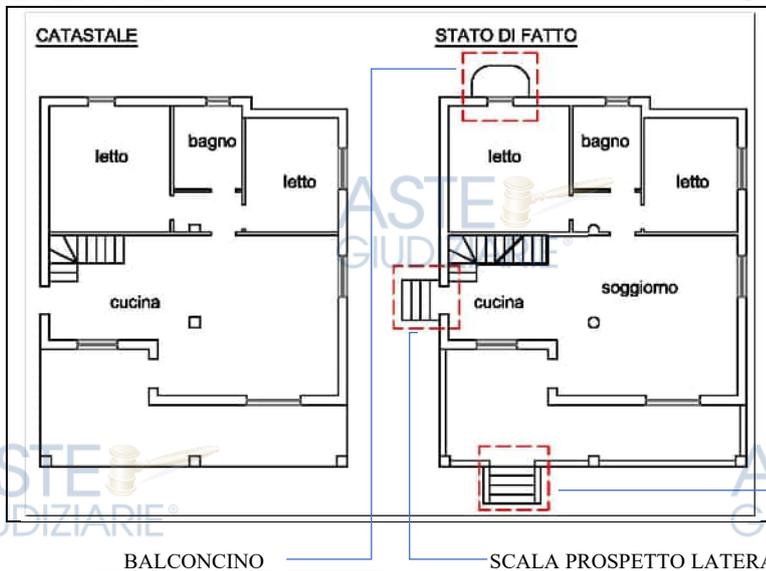
Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, ha la seguente destinazione:

- **CR2 Zona di edificazione residenziale.**

Il Certificato non attesta che l'immobile in oggetto, rientra nella perimetrazione soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/1927 (*Usi Civici*), inoltre non espone vincoli che assoggettano l'area su cui è edificato il bene in oggetto. Sono invece forniti gli indici e le prescrizioni urbanistiche (*standards, indice fondiario, superficie minima lotto, indice di copertura, ecc.*).

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

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 04/09/2024, il sottoscritto non ha riscontrato delle difformità tra la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento, e lo stato dei luoghi.



Ritengo di dover solo segnalare una discordanza di tipo illustrativo; in particolare, sulla planimetria del piano terra di cui all'elaborato catastale, non sono state rappresentate le due scale esterne ed il piccolo balcone posto sul retro (*Vedi foto sotto riportate*).

Nell'immagine riportata accanto si evidenzia quanto appena citato. Nella stessa è riportato il confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto.



BALCONCINO



SCALA PROSPETTO LATERALE



SCALA PROSPETTO PRINCIPALE

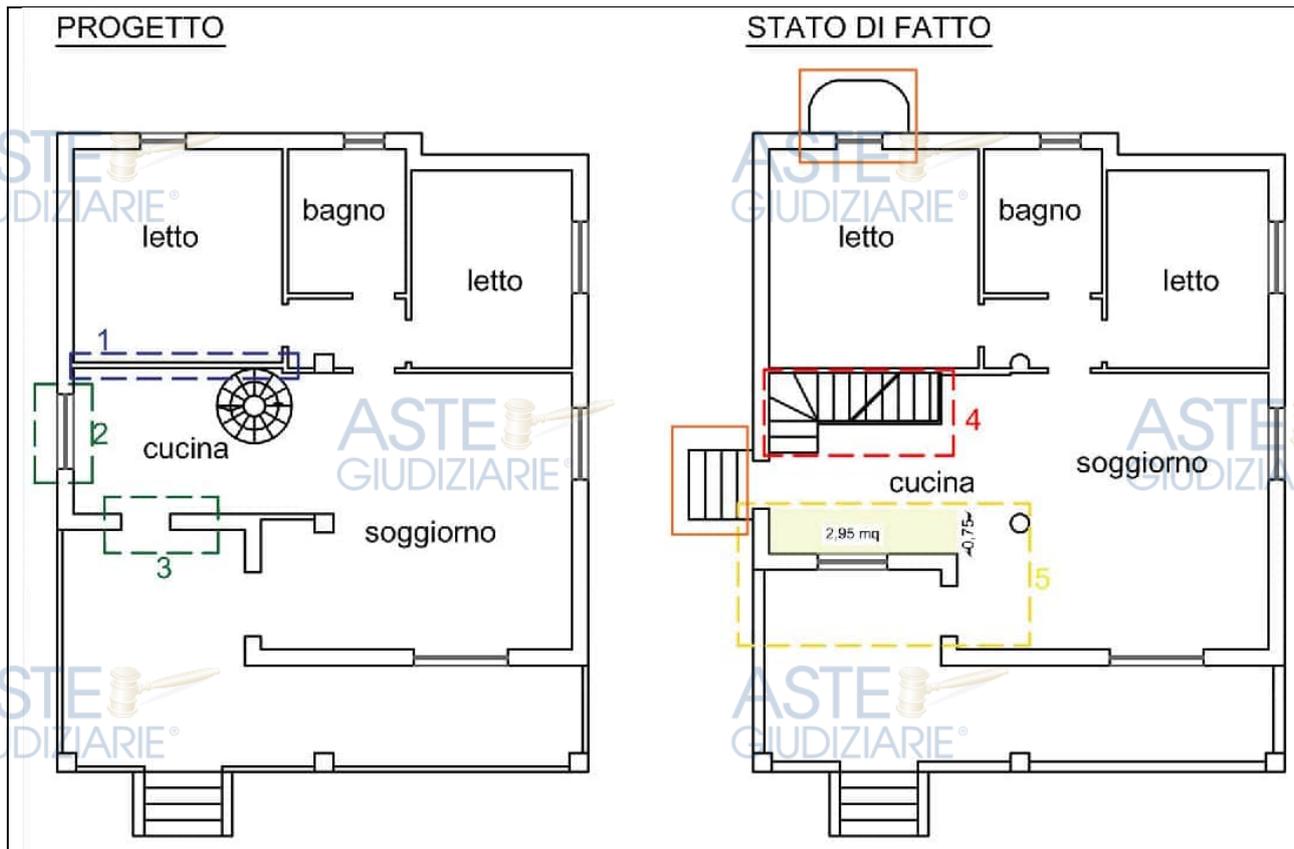
Quanto esplicitato fin qui però non è sufficiente a definire l'immobile "regolare", perché è indispensabile confrontare la planimetria catastale e lo stato di fatto, anche con quella depositata presso gli uffici dell'amministrazione comunale di [redacted]. Per cui, ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli Atti (*in data 17/09/2024*), al fine di visionare ed estrarre copia della planimetria assentita e di quanto presente negli archivi dell'ufficio urbanistica.



In data 04/11/2024, mi sono recato all'archivio di detto settore ed ho potuto estrapolare copia della documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto. In particolare, agli Atti è presente il *Permesso di Costruire n. 1054 del 09/05/2006, rilasciato al sig. [REDACTED]*

Le planimetrie autorizzate con il Permesso di Costruire sono pressoché quelle riportate agli Atti catastali e quindi allo stato di fatto, soprattutto dal punto di vista distributivo; vi sono però delle piccole variazioni prospettiche e due difformità sostanziali.

Nell'immagine a seguire, è rappresentato il confronto tra la pianta dello stato di fatto rilevato e quella del progetto depositato; sono state evidenziate le difformità con tratteggio di colore diverso, a seconda della natura dell'abuso.



Di seguito esplicito le difformità rilevate, per come numerate nell'immagine di cui sopra:

- Identificata come **“1”** è una difformità di tipo distributivo secondo cui il tramezzo evidenziato è stato traslato di circa 20 cm nello stato di fatto rispetto alla previsione di progetto;
- Identificata come **“2”** è una difformità di tipo prospettica, che vede, al piano rialzato, un'apertura sul prospetto laterale che in progetto era pensata come finestra, diversamente, allo stato attuale è una porta; di conseguenza anche la scaletta esterna a servizio a detta porta, non è riportata sulla pianta di progetto;
- Identificata come **“3”** è altresì una difformità di tipo prospettica in cui l'apertura posta al piano rialzato sul prospetto principale è, allo stato di fatto, una finestra, mentre in progetto la stessa era stata pensata come una porta;
- Identificata come **“4”** è la difformità di tipo strutturale, sostanziale, che vede allo stato di fatto la scala interna che collega i due livelli -rialzato e sottotetto- realizzata in cemento armato ed a rampa, a differenza di quella rappresentata nel progetto che riporta una scala a chiocciola.
- Identificata come **“5”** è la difformità di tipo volumetrico, anche questa sostanziale, che vede allo stato di fatto la tamponatura evidenziata, traslata verso l'esterno di 75 cm, rispetto quanto previsto in progetto; nel progetto infatti la parete era allineata rispetto al pilastro e vi era un

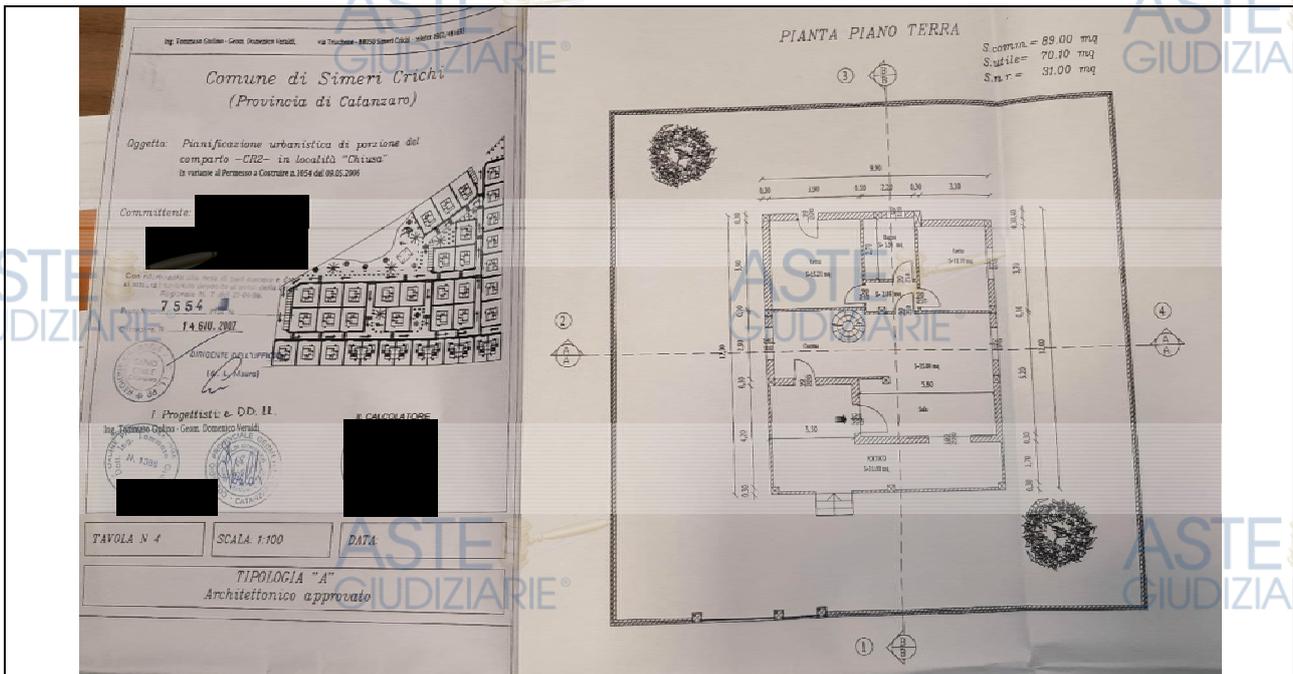
tramezzo che la univa allo stesso; ciò ha comportato un aumento, oltre che della superficie calpestabile di circa 3,00 mq rispetto al progetto iniziale, anche del volume dell'immobile.

- In ultimo, anche qui si segnala la discordanza, di tipo illustrativo, che non crea difformità, secondo cui sulla pianta di progetto non è stato rappresentato il balconcino posto sul retro dell'immobile e le scale poste lateralmente, che sono presenti allo stato di fatto, per colmare la differenza di quota esistente tra il piano di campagna ed il piano rialzato.

A seguire le foto a supporto di quanto appena relazionato.



Per completezza, di seguito riporto l'immagine estrapolata durante l'accesso agli atti, dalla quale è stata ricavata la planimetria per il confronto con lo stato di fatto.



Detto ciò, ribadendo che dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non sono risultate difformità se non alcune discordanze di tipo illustrativo da ritenersi irrilevanti, all'esito delle verifiche effettuate posso stabilire con certezza che le difformità riscontrate sono solo di tipo urbanistico e strutturale in quanto, catastalmente l'immobile è stato censito comprendendo le difformità sopra elencate.

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

Come descritto al paragrafo precedente, l'immobile, allo stato attuale presenta due difformità sostanziali dal punto di vista urbanistico; di cui una di tipo strutturale e l'altra di tipo volumetrico; inoltre, anche se non di carattere sostanziale, restano le due difformità prospettiche e una minima variazione di tipo distributivo.

**STUDIO TECNICO**



Per quanto riguarda le difformità prospettiche, potrebbero essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria (*pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato*), da effettuarsi attraverso il portale SUE. D'altro canto però essendoci anche la difformità di tipo strutturale la procedura che si consiglia di intraprendere è quella del Permesso di Costruire in sanatoria (*pratica tecnica, a firma di tecnico abilitato*), da effettuarsi sempre attraverso il portale SUE e con il quale sanare sia le *difformità prospettiche (due aperture esterne porta/finestra) che quelle strutturali (scala interna in cemento armato)*.

Per quanto concerne l'abuso strutturale, il tecnico dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto delle opere da sanare, in quanto la presenza di una scala a soletta rampante, in c.a., in luogo della scala a chiocciola contemplata nel progetto originario, ha impatto, in via generale, sulla risposta sismica del fabbricato. Nonostante ciò, ritengo che tale aspetto possa essere regolarizzato mediante deposito in sanatoria dell'intervento di tipo "locale" (*gli interventi di questo tipo riguardano singole parti e/o elementi della struttura. Essi non cambiano significativamente il comportamento globale della costruzione*).

I costi per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, comprensiva di spese di istruttoria, sanzione amministrativa, calcolo strutturale della scala ecc, sono stimati in circa € 5.000,00 (*Euro cinquemila/00*). Tali attività, sono inoltre comprensive di quelle del collaudatore, che, trattandosi di opere in sanatoria, non potrà essere scelto liberamente, ma individuato all'interno della terna proposta dal competente Ordine professionale.

A questo punto, per integrità professionale inerente quanto riscontrato, è opportuno esplicitare ulteriori considerazioni atte a definire la possibilità di sanare gli abusi e spiegarne l'iter.

Difatti, prescindendo da profili civilisti e penali, ritengo sia doveroso specificare, che l'indicazione progettuale che vede la presenza della scala a chiocciola, è riportata sia nei calcoli strutturali che in tutti gli elaborati ed i documenti che seguono il Permesso a Costruire (*calcoli statici-collauda statico-abilitabilità, accatastamento ecc.*). Dai dati, ad oggi riscontrabili, sembrerebbe quindi che l'opera sia stata collaudata così come da progetto, nonostante fosse stata realizzata in difformità allo stesso. In particolare, quanto appena affermato, è evincibile dall'elaborato catastale datato al 31 gennaio 2007, a cavallo probabilmente dell'ultimazione dei lavori. Di fatto, nonostante la planimetria catastale rispecchi lo stato dei luoghi, per cui dalla stessa non risulta la suddetta difformità di tipo strutturale, non vi è traccia alcuna di qualsivoglia pratica edilizia che abbia abilitato alla previa modifica da scala a chiocciola a scala a soletta rampante. Ancor di più, la data dell'elaborato catastale, chiarisce che semmai fosse stata presentata istanza al Genio Civile per questa variazione strutturale, sarebbe dovuta comparire nelle varianti al Permesso di Costruire che era ancora in essere.

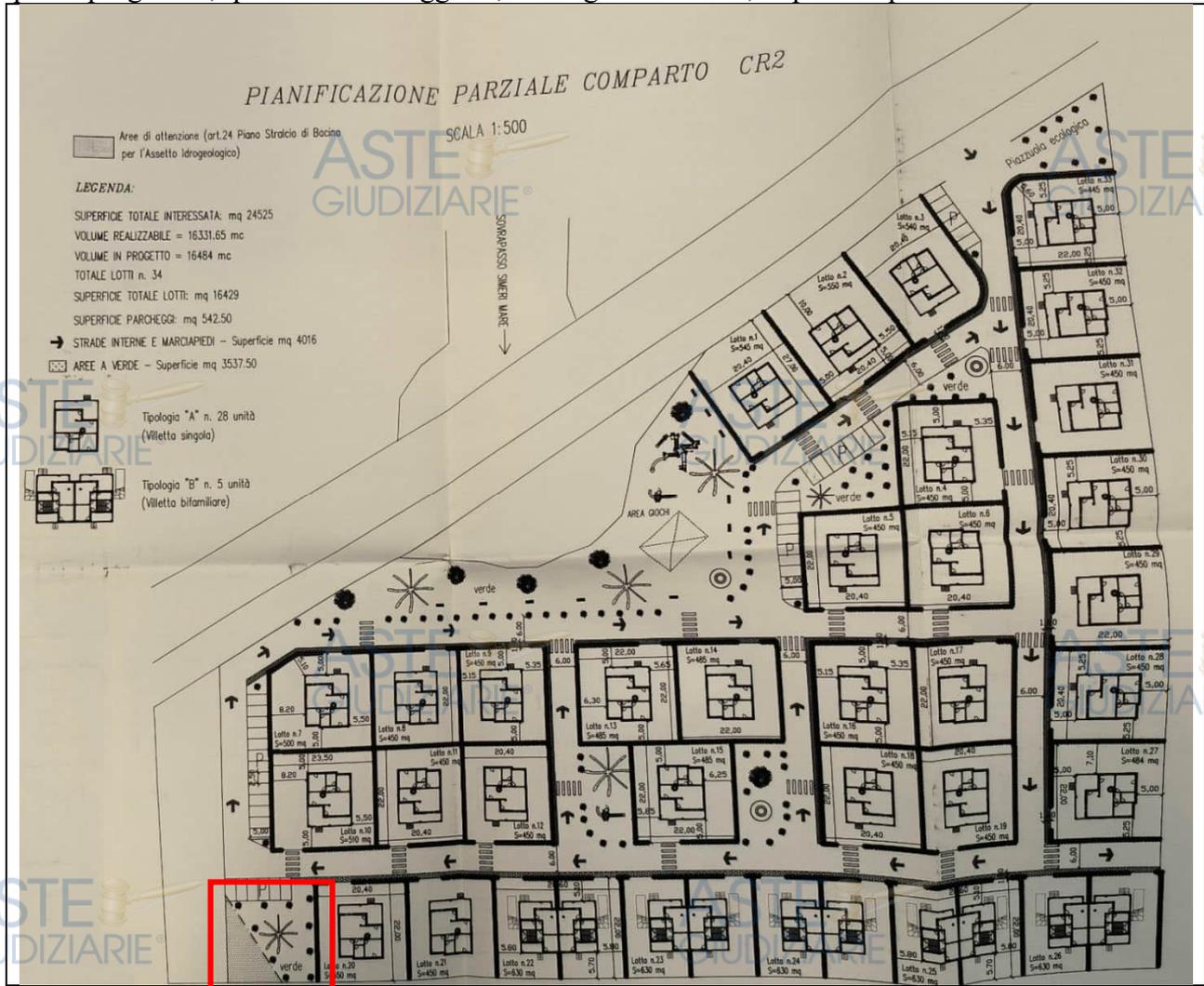
Con quanto appena relazionato chiarisco che le difformità di tipo distributivo, prospettiche e strutturali che viziano il bene oggetto di perizia, sono senza dubbio sanabili.

Diverso discorso bisogna affrontare per quanto riguarda l'abuso volumetrico, indentificato in questa perizia come difformità "5" ed evidenziata nella planimetria con il colore in tinta di **giallo**. In questo caso sarà infatti l'Amministrazione Comunale a doversi pronunciare circa la sanabilità o meno del volume realizzato al piano rialzato dell'immobile in oggetto.

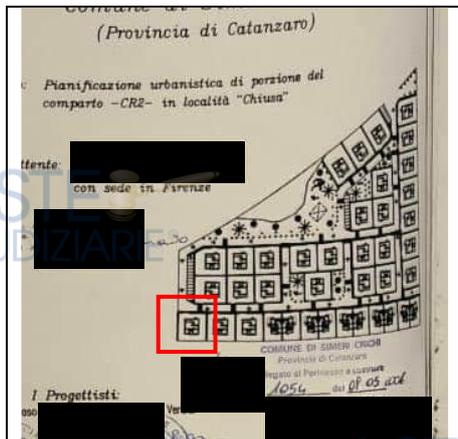
Di prassi l'Amministrazione accoglie l'istanza in sanatoria e rilascia un titolo abilitativo, qualora il volume realizzabile per quel determinato lotto è già stato sfruttato. Prendendo ad esame il singolo lotto di terreno ed il volume realizzato per la sola proprietà in oggetto, la pratica sarebbe perseguibile. Però, bisogna però considerare che il lotto in questione è frutto di una lottizzazione; e che questa lottizzazione in particolare prevedeva un totale di n. 34 lotti, con un volume realizzato 16.484,00 mc a fronte di un volume massimo realizzabile pari a 16.331,65 mc. Ciò vuol dire, chiaramente e in modo del tutto singolare, che già da progetto il volume previsto sforava quello ammissibile. Ragion per cui, nonostante la possibilità di sanare o meno l'abuso sia rimandata all'Amministrazione comunale, ad oggi, non vi è ragione di pensare che l'aumento volumetrico che vizia il bene oggetto di perizia possa essere sanato. Per completezza delle informazioni, nella pagina seguente è riportata la planimetria generale assentita della lottizzazione che comprendeva la progettazione del bene oggetto di



pignoramento. Sull'elaborato, è evidente l'incoerenza dichiarata tra volume massimo edificabile e quello progettato; quest'ultimo maggiore, come già accennato, rispetto a quello ammissibile.



Oltre a quanto già specificato in merito al suddetto elaborato, devo segnalare che il numero totale dei lotti è indicato come 34, ma il numero totale delle villette previste è 33; infatti, sull'elaborato sono indicate n. 28 unità della tipologia "A" e n. 5 unità della tipologia "B", per un totale quindi di 33 fabbricati. Contando i lotti sull'elaborato planimetrico, sono di fatto 34 ma su quello evidenziato non era stata originariamente posizionata alcuna villetta, in quanto il lotto ricadeva parzialmente in area soggetta a vincolo da Assetto Idrogeologico.



Ad oggi, sul quel lotto insiste un fabbricato dacché, in virtù della realizzazione dell'argine del fiume, l'area non è più attenzionata dal suddetto vincolo.

In merito a questa incertezza, discordanza, confusione, creata sul numero reale dei lotti destinati all'edificazione, un ulteriore particolare da far notare è che, sulla copertina relativa alla planimetria generale, lo stesso elaborato di cui all'immagine sopra, nel lotto attenzionato da vincolo era già stata posizionata la villetta nonostante il lotto fosse assoggettato a vincolo. Accanto lo stralcio con la copertina sul quale è evidenziato il lotto di cui ai righe precedenti.

Per concludere, specificate le incoerenze progettuali rilevate, ciò che posso ribadire, è che da quanto estrapolato non vi sono le condizioni per sanare l'abuso volumetrico sia perché il volume massimo realizzabile è stato già superato nelle indicazioni di progetto, sia perché successivamente è stata realizzata ulteriore villetta, se pur accorpendo altro terreno, e sia perché l'identica volumetria aggiuntiva presente all'immobile in questione, è stata realizzata su diversi altri immobili ricompresi nella lottizzazione.

Qualora l'insanabilità dell'ampliamento volumetrico fosse confermata dall'Amministrazione Comunale, sarebbe indispensabile portare lo stato dei luoghi a coincidere con quanto assentito progettualmente. Far ciò significherebbe demolire la porzione di parete esterna e realizzarla circa cm 75 verso l'interno. Detta operazione avrebbe un'incidenza economica stimata in circa € 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00), comprensiva degli intonaci, degli smaltimenti dei rifiuti e quanto altro necessario.

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

L'immobile oggetto della presente relazione, come definito al punto I della presente relazione è dotato di tutti gli impianti standard (*idrico/sanitario – riscaldamento – gas – elettrico – climatizzazione estiva*). Allo stato attuale, gli stessi non risultano funzionanti e non è stata rinvenuta alcuna certificazione degli impianti anche perché le utenze risultano inattive e l'immobile è disabitato. L'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica*); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti.

La classe energetica ottenuta è "G", in una scala di classificazione che va dalla "A" alla "G", in cui la "A" è la classe energetica più efficiente, mentre la "G" quella meno efficiente.

L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 22/10/2024 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. [REDACTED] ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 661722 del 22/10/2024. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 22/10/2034.

## 12. CONCLUSIONI:

- 1. Identificazione del bene;** Il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione sito in contrada Chiusa del Comune di Simeri Crichi (Provincia di Catanzaro), ubicato nella frazione marina. Detto immobile è censito all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n° 27 del Comune di Simeri Crichi (Cz), Particella n° 2067, Subalterno 1. Lo stesso, che si sviluppa su due livelli fuori terra è isolato da altri fabbricati ed è dotato di una corte ad uso esclusivo, debitamente recintata e prospiciente la strada realizzata in fase di lottizzazione che porta alla via pubblica. Il piano rialzato è adibito ad abitazione, mentre il piano sottotetto, allo stato privo di pavimentazione ed impiantistica, non ha i parametri per essere considerato abitabile, per cui è a tutti gli effetti un locale di sgombero, per come riportato in progetto ed in catasto.
- 2. Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto riporta quali intestatari per la quota di un 1/2 ciascuno il sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni. La proprietà è certificata da Atto Pubblico del 31/07/2007 rogato dal Notaio Panzarella Sebastiano, ed identificato, sede Catanzaro, Repertorio n. 4039 – compravendita presentata con Modello Unico n. 8581.1/2007, Reparto PI di Catanzaro, in atti dal 06/08/2007.
- 3. Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale il bene in oggetto è in possesso dei sig.ri [REDACTED], debitori esecutati. Gli stessi però, di fatto, non utilizzano il bene come

dimora e la stessa non è nemmeno la loro abituale residenza. Al momento del sopralluogo, il bene non era occupato, ma totalmente vuoto, gli esecutati non erano presenti in quanto residenti in altra Regione; tutto quanto è quindi coincidente a quanto affermato dal loro rappresentate e difensore, avvocato Vincenzo Arnò presente in fase di sopralluogo.

4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni, il bene è stato valutato in € 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00).
5. **Individuazione di lotti separati;** Il bene oggetto della Procedura esecutiva 11/2024, seppur si sviluppa su due livelli ed è dotato di una corte esclusiva di idonea superficie, ha le caratteristiche dell'abitabilità solo al piano rialzato. Detto ambiente, già adibito a civile abitazione, ha dimensioni standard tali da non consigliarne il frazionamento. Per cui non è supportabile alcuna suddivisione in lotti perché farlo avrebbe dei costi rilevanti ed inficerebbe l'attuale destinazione d'uso, riducendone notevolmente il valore.
6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** nonostante vi sia comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura del bene oggetto di perizia in quanto l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente procedura esecutiva, individua quali debitori entrambi i coniugi -in regime di comunione legale- [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile di cui all'oggetto.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri condominiali gravanti sul bene oggetto di perizia in quanto, a seguito della lottizzazione, non è stato costituito alcun condominio. Sul bene gravano un'ipoteca volontaria e un pignoramento immobiliare. Si segnala inoltre un'osservazione ipotecaria dacché sul bene d'interesse è stato rilevato un contratto preliminare di compravendita.
8. **Diritto sul bene del debitore;** Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] sono intestatari dell'immobile ciascuno in ragione di 1/2 della proprietà ed in regime di comunione dei beni, in virtù di Atto del 31/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] sede Catanzaro, Repertorio n. 4039 – compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8581.1/2007, Reparto PI di Catanzaro, in atti dal 06/08/2007.
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** non esistono vincoli di natura urbanistica, come evincibile dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Simeri Crichi in data 28/10/2024. Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione, si può affermare che allo stato attuale l'immobile presenta solo delle difformità di tipo urbanistico, di cui una distributiva (*tramezzo traslato di circa 20cm rispetto al progetto*), due sono prospettiche (*modifica del vano finestra in porta e viceversa*) e due difformità sostanziali (*scala interna realizzata a rampa ed in cemento armato e non a chiocciola, e l'aumento volumetrico*), mentre è conforme a quanto riportato agli atti castali.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** delle opere di cui al punto precedente, sono sicuramente sanabili quella di natura distributiva, quella prospettica, e quella strutturale attraverso la



Errico Gaglianese

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo è pari presuntivamente a € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), comprensivo delle spese richieste per diritti di segreteria, della quota sanzionatoria, delle parcelle tecniche per il Permesso di Costruire e del calcolo strutturale della scala. Mentre, ad oggi, dallo studio della documentazione estrapolata, ho ragione di affermare che l'abuso volumetrico non sia sanabile; è rimandata comunque in via definitiva all'Amministrazione comunale la pronuncia sulla possibilità di sanare o meno detto abuso, mentre qualora si dovesse ripristinare lo stato dei luoghi, si avrebbe una spesa per lavori edili pari a circa € 2.000,00 (Euro duemila/00).

**11. Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'immobile è dotato degli impianti standard (impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento). Allo stato attuale, gli stessi non risultano funzionanti e non è stata rinvenuta alcuna certificazione. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito, porgo cordiali saluti.

Catanzaro, 18 Dicembre 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati:

1. Allegato I - Certificato di Destinazione Urbanistica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®