

STUDIO DI INGEGNERIA MAURO

Via G. Aracri, 17 – 88100 Catanzaro – Tel. 0961 761583



CONSULENZA ESTIMO IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 105/2024 r.g. espr.



Esperto Estimatore

ING. MAURIZIO MAURO

INDICE

Premessa.....	2
Capitolo 1 – Sopralluogo.....	4
Capitolo 2 – Descrizione del compendio immobiliare	6
Capitolo 3 – Considerazioni.....	9
3.1 – Titolo di proprietà	9
3.2 – Formazione di lotti separati.....	10
3.3 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni	11
3.4 – Censo, livello e uso civico	12
3.5 – Regolarità edilizia e urbanistica.....	12
3.6 – Verifica energetica e APE.....	15
Capitolo 4 – Criterio di stima adottato per la valutazione	16
4.1 – Stima del prezzo base di vendita.....	17
Capitolo 5 – Risposta sintetica ai quesiti	19

ALLEGATI

– Allegato 1 – Documentazione fotografica

doc. 1 - Foto satellitare

doc. 2 - Foto sopralluogo particella 1157 sub. 3 e sub. 4

doc. 3 - Foto sopralluogo particella 1158

- Allegato 2 – Visure catastali, planimetrie catastali, mappa catastale, elaborato planimetrico, ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 – Certificazione notarile [REDACTED] (estratta dal fascicolo telematico)
- Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica e documentazione estratta presso il comune di Simeri Crichi
- Allegato 5 – Planimetrie schematiche
- Allegato 6 – Attestati di prestazione energetica
- Allegato 7 – Quotazioni OMI
- Allegato 8 – Comunicazioni del Custode Giudiziario avv. Maria Mastria, Verbale di sopralluogo del 21/02/2025, Comunicazioni e ricevute pec comune Simeri Crichi.

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 105/2024 r.g.espr.

G.E. dott.ssa Chiara Di Credico

Premessa

La presente si riferisce alla procedura esecutiva indicata in epigrafe pendente presso il Tribunale di Catanzaro e vertente tra:

[REDACTED]

Il sottoscritto, nominato Esperto Estimatore con ordinanza del 04/01/2025, in data 14/01/2025 trasmetteva telematicamente accettazione dell'incarico ricevuto.

Nel provvedimento di nomina, il G.E. dott.ssa Chiara Di Credico formulava i seguenti quesiti, affinché l'esperto estimatore provveda:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei giudici del settore esecuzioni immobiliari);*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;*

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata, inizialmente, per il 07/02/2025 e, successivamente, differita al 21/02/2025, ai fini della notifica ex art. 140 c.p.c. (cfr. all. 8).

Dalle osservazioni e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e nei giorni seguenti, il sottoscritto ha tratto gli elementi sufficienti per stilare la seguente relazione tecnica.

Capitolo 1 – Sopralluogo

In data 21/02/2025, ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, si effettuava il sopralluogo presso il compendio immobiliare inerente la procedura esecutiva citata in epigrafe, sito nel comune di Simeri Crichi (CZ), via Lacuni (cfr. all. 8).

Alle ore 10:30, unitamente al custode giudiziario avv. Maria Mastria e al tecnico ausiliare, [REDACTED] visionate le unità immobiliari identificate catastalmente al foglio 20 particella 1157 sub. 3 (cat. C/3, PT), particella 1157 sub. 4 (cat. A/2, P1) e particella 1158 (terreno seminativo).

Alla data del sopralluogo, il piano terra del fabbricato, identificato dalla particella 1157 sub. 3, era adibito ad attività commerciale mentre il piano primo, identificato dal sub. 4, costituiva l'abitazione principale [REDACTED] e del proprio nucleo familiare.

Il terreno identificato dalla particella 1158 risultava parzialmente occupato da manufatti e da un canale di scolo.

Al fine di cristallizzare lo stato dei luoghi si redigeva apposita documentazione fotografica del compendio immobiliare nonché rilievo planimetrico delle unità identificate alla particella 1157 sub. 3 e 4.

Su richiesta, [REDACTED] la documentazione in proprio possesso, riguardante esclusivamente il fabbricato edificato sulla particella 1157.

Il piano terra (sub. 3) era privo di impianto di riscaldamento mentre il piano primo (sub. 4) era servito da stufa a pellet, per la quale la sig.ra [REDACTED] non disponeva di documentazione/libretto di impianto.

Alle ore 12:00 si concludevano le operazioni in sito con la redazione di verbale sottoscritto dagli intervenuti (cfr. all. 8).

Attraverso la documentazione tecnica esibita dalla [REDACTED], nelle settimane successive, previa richiesta tramite pec (cfr. all. 8), venivano effettuati più accessi presso il comune di Simeri Crichi per visionare i fascicoli relativi i titoli edilizi dei quali si ha conoscenza.

Capitolo 2 – Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel comune di Simeri Crichi (CZ), via Lacuni, ed è costituito da un locale adibito ad attività commerciale (identificato al foglio 20 particella 1157 sub. 3, cat. c/3, PT), da un appartamento (identificato al foglio 20 particella 1157 sub. 4, cat. a/2, P1) e da un terreno catastalmente riportato di qualità seminativo (identificato al foglio 20 particella 1158) (cfr. all. 1 e all. 2).

Unità immobiliare foglio 20 particella 1157

Le due unità sub. 3 e 4 sono ubicate all'interno dello stesso edificio. Quest'ultimo dispone altresì di un locale sottotetto, estraneo alla procedura esecutiva e non rilevabile nei titoli edilizi reperiti e nella documentazione catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 2, 4).

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.5.

La particella 1157 dispone anche di beni comuni non censibili identificati dai sub. 1, 2, 5, nei termini specificati nell'elaborato planimetrico (cfr. all. 2).

Il fabbricato è dotato di corte circostante, su cui, alla data del sopralluogo, è stata rilevata la sussistenza di manufatti, anche prefabbricati.

Tra i beni comuni non censibili rientra il vano scala dell'edificio, con accesso tramite portoncino al piano terra sul prospetto sud, composto da più rampe di scale prive di parapetto e corrimano (cfr. all. 1 doc. 2 e all. 2).

La particella 1157 è confinante a nord con via Lacuni, a sud con la particella 1158 (unità del compendio immobiliare pignorato), ad est con la particella 901 e ad ovest con la particella 1178 (cfr. all. 1 doc. 1, 2 e all. 2).

Esternamente lo stabile si presenta in buone condizioni sul prospetto principale e sui due laterali, con intonaco al civile e strato di rifinitura di colore bianco. Il

prospetto posteriore presenta le stesse caratteristiche dei precedenti solamente in alcune porzioni del piano primo e del sottotetto, mentre il piano terra e parzialmente i balconi si presentano al rustico (cfr. all. 1 doc. 2).

Per quanto dichiarato [REDACTED] nel corso del sopralluogo in sito, il locale particella 1157 sub. 3 è utilizzato dalla stessa per l'esercizio di un'attività commerciale mentre l'appartamento particella 1157 sub. 4 è destinato ad abitazione principale del proprio nucleo familiare.

Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3

Il locale commerciale ubicato a piano terra è suddiviso in tre vani oltre wc, di superficie commerciale complessiva pari a 130 mq e altezza utile di 3,40 m (cfr. all. 1 doc. 2 e all. 2).

Esso dispone di impianto elettrico e idrico-sanitario, per i quali non sono stati esibiti attestati di conformità rilasciati dalla ditta esecutrice.

Internamente i rivestimenti delle tamponature e dei tramezzi si presentano ammalorate, coinvolgendo parzialmente anche il soffitto (cfr. all. 1 doc. 2).

La pavimentazione, costituita da mattonelle in ceramica, si presenta di media qualità.

I serramenti esterni strutturalmente sono in pvc con vetrocamera o similare mentre la porta del vano wc, unica presente, è in legno (cfr. all. 1 doc. 2).

Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4

L'appartamento è suddiviso in cinque vani (cucina-sala da pranzo, soggiorno e tre vani letto) oltre all'ingresso-corridoio e due vani wc, con superficie commerciale complessiva omogeneizzata pari a 152 mq e altezza utile di 2,90 m, compresi i balconi a servizio del vano cucina-sala da pranzo e di due camere da letto (cfr. all. 1 doc. 2 e all. 2).

I rivestimenti interni delle tamponature, dei tramezzi e del soffitto si presentano parzialmente ammalorati, con formazione di muffa e/o umidità, probabilmente per effetto del fenomeno della condensa.

La pavimentazione, costituita da mattonelle in ceramica, si presenta di media qualità.

I serramenti esterni strutturalmente sono in pvc con vetrocamera o simile mentre le porte dei singoli vani sono in legno (cfr. all. 1 doc. 2).

L'appartamento è dotato di impianto termico, elettrico, citofonico e idrico-sanitario, per i quali non sono stati esibiti attestati di conformità rilasciati dalla ditta esecutrice.

Per la generazione di calore dispone di una caldaia a gas posizionata all'esterno nonché di termocamino e di stufa a pellet, entrambi ubicati nel vano cucina-sala da pranzo (cfr. all. 1 doc. 2).

Per quanto dichiarato dalla sig. [REDACTED] nel corso del sopralluogo in sito, la caldaia a gas ed il termocamino non sono in esercizio e, per il riscaldamento dell'abitazione, viene adoperata la stufa a pellet, al momento sprovvista di libretto di impianto o, comunque, non producibile.

Terreno foglio 20 particella 1158

Il terreno identificato dalla particella 1158 confina a nord con la particella 1157 (unità del compendio immobiliare pignorato), a sud con la particella 709, ad est con la particella 901 e ad ovest con la particella 1178 (cfr. all. 1 doc. 1 e all. 2)

Sostanzialmente, da via Lacuni, l'accesso al fondo si concretizza con il passaggio sulla particella 1157, dalla quale non è stato rilevato in sito un confine fisico di delimitazione (cfr. all. 1 e all. 2).

Viceversa, con le altre proprietà è stata constatata la presenza di una recinzione ad individuazione del confine (cfr. all. 1 doc. 3).

Alla data del sopralluogo, nei pressi del terreno, oltre il confine, sono state individuate altre vie di transito, probabilmente private, che costeggiano la particella 1158, dalle quali però non si ha accesso (cfr. all. 1 doc. 1 e doc. 3).

All'interno del fondo sono presenti un canale di scolo in calcestruzzo e manufatti di varia natura, anche in condizioni precarie, adoperati prevalentemente per il ricovero di animali o per deposito di attrezzatura agricola, non individuati sulla mappa catastale (cfr. all. 1 doc. 1, 3 e all. 2).

Per ulteriori approfondimenti in merito ai titoli edilizi si rimanda al paragrafo 3.5.

Per quanto dichiarato dalla [REDACTED] nel corso del sopralluogo in sito, il terreno è condotto dalla stessa.

Capitolo 3 – Considerazioni

3.1 – Titolo di proprietà

Con atto di donazione del 19/01/1984, rep. n. 13627, racc. n. 4031, registrato in Catanzaro il 08/02/1984, la [REDACTED] acquisiva diritto della nuda proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Simeri Crichi (CZ), identificato catastalmente al foglio 20 particella 134.

A seguito di pratiche di frazionamento, il terreno veniva suddiviso in più unità, tra cui le particelle 1157 e 1158, che divenivano di proprietà della [REDACTED] per effetto di domanda di ricongiunzione di usufrutto (cfr. all. 2).

Il fabbricato realizzato sulla particella 1157, in cui ricadono due unità del compendio immobiliare pignorato, è stato edificato dalla [REDACTED]

per effetto della Concessione Edilizia n. 859 rilasciata dal comune di Simeri Crichi in data 27/05/1999.

Attraverso la suddetta documentazione nonché quella disponibile in atti, non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

3.2 – Formazione di lotti separati

La procedura esecutiva comprende un locale commerciale e un appartamento, entrambi ubicati all'interno dello stesso fabbricato, nonché un terreno.

Il locale commerciale e l'appartamento dispongono di accesso autonomo dagli spazi comuni non censibili del fabbricato identificati dai sub. 1 e 5, prospicienti via Lacuni.

Viceversa il terreno non dispone di accesso diretto dalla strada pubblica e, allo stato attuale, è accessibile percorrendo la corte comune delle unità immobiliari precedentemente descritte.

Pertanto, sulla base delle informazioni disponibili, l'eventuale suddivisione in lotti separati determinerebbe la formazione di un diritto di passaggio sulla corte (sub. 1) della particella 1157, allo scopo di consentire l'accesso sul terreno particella 1158.

In tale ipotesi è possibile formulare la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3;

Lotto 2: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4;

Lotto 3: Terreno foglio 20 particella 1158.

3.3 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni

Allo scopo di verificare la sussistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni sono stati analizzati i documenti reperiti nel fascicolo telematico, in particolare la certificazione notarile a [REDACTED] datata 17/09/2024 (cfr. all. 3), e sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando quanto segue:

Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 (cfr. all. 2)

1. Trascrizione del 06/05/2013 - Registro Particolare 4437 Registro Generale 6671
Pubblico ufficiale Segretaria Comunale Repertorio 2 del 18/04/2013
Atto tra vivi - Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3 (cfr. all. 2)

1. Iscrizione del 04/03/2024 - Registro Particolare 237 Registro Generale 3331
Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Perugia Repertorio 340 del 31/01/2024
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
2. Trascrizione del 12/09/2024 - Registro Particolare 11383 Registro Generale 13540
Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Repertorio 2860 del 31/07/2024
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4 (cfr. all. 2)

1. Iscrizione del 04/03/2024 - Registro Particolare 237 Registro Generale 3331
Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Perugia Repertorio 340 del 31/01/2024
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

2. Trascrizione del 12/09/2024 - Registro Particolare 11383 Registro Generale 13540

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Repertorio 2860 del 31/07/2024

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Terreno foglio 20 particella 1158 (cfr. all. 2)

1. Iscrizione del 04/03/2024 - Registro Particolare 237 Registro Generale 3331
Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Perugia Repertorio 340 del 31/01/2024

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

2. Trascrizione del 12/09/2024 - Registro Particolare 11383 Registro Generale 13540

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Repertorio 2860 del 31/07/2024

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

3.4 – Censo, livello e uso civico

Sulla base delle informazioni reperite nella documentazione allegata al fascicolo telematico, vista la certificazione notarile a firma [REDACTED] (cfr. all. 3), preso atto di quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Simeri Crichi (cfr. all. 4), nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello e uso civico.

3.5 – Regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato nel quale ricadono il locale commerciale e l'appartamento è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 859 del 27/05/1999 (cfr. all. 4) rilasciata dal comune di Simeri Crichi e di successivo Permesso di costruire in sanatoria n. 3/2010 del 08/02/2010.

A seguito di domanda presentata da parte esecutata, in data 04/02/2013 il comune di Simeri Crichi rilasciava Permesso per l'ampliamento del fabbricato esistente (cfr. all. 4).

Con riferimento al predetto titolo edilizio, in data 18/04/2013, parte esecutata stipulava atto unilaterale d'obbligo dinanzi al Segretario comunale del comune di Simeri Crichi (cfr. all. 4).

Da quanto visionato in sito, i lavori per l'ampliamento autorizzati nel 2013 non sono stati effettuati.

Lo stato di fatto riportato negli elaborati progettuali del 2013 è, in linea di massima, corrispondente ai rilievi metrici effettuati in sito sul compendio immobiliare in oggetto (cfr. all. 4, 5).

Viceversa, si rilevano difformità parziali rispetto agli elaborati allegati alla Concessione Edilizia del 1999 e al successivo Permesso di Costruire in sanatoria del 2010.

In particolare sono rilevabili piccole divergenze inerenti le dimensioni di sedime del fabbricato nell'ordine di 20 centimetri per lato, da valutarsi ai sensi delle tolleranze costruttive indicate all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Internamente, entrambe le unità non presentano l'esatta distribuzione dei vani e le dimensioni delle aperture esterne e la lunghezza degli sbalzi indicati negli elaborati del 1999 e del 2010.

Le difformità riscontrate sono state riportate nello stato di fatto dell'immobile nel progetto per l'ampliamento, a cui ha fatto seguito il Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Simeri Crichi in data 04/02/2013.

L'altezza utile interna rispetto al progetto del 1999 e del 2010 è congruente per il locale commerciale mentre si rilevano differenze in difetto, nell'ordine dei 10

centimetri, tra quanto indicato negli elaborati (3,00 metri) e lo stato di fatto (2,90 metri).

Alcune difformità rispetto al progetto approvato nel 1999 (ampliamento della larghezza dei balconi, modifica vano scala) venivano rilevate dall'Ufficio di Polizia Municipale del comune di Simeri Crichi in data 11/03/2002 (cfr. all. 4).

Per come anticipato al capitolo 2 "Descrizione del compendio immobiliare", il fabbricato dispone di un piano sottotetto non indicato nella Concessione Edilizia del 1999, nel Permesso di costruire in sanatoria del 2010 e non presente neanche all'epoca della redazione del progetto per l'ampliamento del 2013 (cfr. all. 4 documentazione fotografica progetto).

In merito al terreno identificato alla particella 1158 non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti i manufatti visionati.

Per tutte le unità inerenti la presente procedura esecutiva non sono stati reperiti atti sanzionatori emanati dal comune di Simeri Crichi.

Preso atto delle difformità riscontrate e delle indagini effettuate, visto il CDU, per la loro regolarizzazione si rileva quanto segue:

Lotto 1: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche sulle aperture esterne che non coinvolgono la struttura portante possono essere oggetto di pratica in sanatoria (SCIA), ad un costo presuntivo (oblazione, compenso professionale, etc.) di € 3.000,00 oltre iva e oneri accessori, fatte salve eventuali ulteriori spese attualmente non quantificabili.

Lotto 2: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche sulle aperture esterne che non coinvolgono la struttura portante possono essere oggetto di pratica in

sanatoria (SCIA), ad un costo presuntivo (oblazione, compenso professionale, etc.) di € 3.000,00 oltre iva e oneri accessori, fatte salve eventuali ulteriori spese attualmente non quantificabili.

Lotto 3: Terreno foglio 20 particella 1158

Per i manufatti su di esso realizzati non è ipotizzabile la sanatoria, preso atto altresì dell'assenza di dati tecnici inerenti il reale stato della struttura portante degli stessi.

3.6 – Verifica energetica e APE

Nel verbale di sopralluogo effettuato in sito, parte esecutata dichiarava di non essere in possesso di documentazione/libretto dell'impianto termico degli immobili.

Come indicato nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, l'APE dedica particolare attenzione alla prestazione energetica dell'involucro edilizio, dal momento che le principali criticità si presentano in riferimento a detto elemento.

Pertanto, preso atto dell'interesse sulle prestazioni energetiche dell'involucro esterno rispetto alle prestazioni degli impianti effettivamente installati, considerate le poche informazioni a disposizione del sottoscritto, nel calcolo verrà considerato un generatore fittizio a combustibile gassoso (gas naturale), nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto considera l'involucro/volume degli immobili nello stato di fatto rilevato nel sopralluogo.

Dal calcolo effettuato secondo questa modalità, è possibile rilevare che, per entrambe le unità (locale commerciale e abitazione), la prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio è bassa e che la classe di prestazione energetica globale non rinnovabile è la G (cfr. all. 6).

Si precisa che gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) redatti e allegati non sono depositati nel sistema informativo regionale, preso atto altresì dell'assenza della documentazione relativa all'impianto termico.

Capitolo 4 – Criterio di stima adottato per la valutazione

Per la stima di un immobile in una determinata zona, generalmente, sia esso terreno o fabbricato, possono essere adoperati i seguenti criteri:

- metodo analitico;
- metodo della capitalizzazione del reddito;
- metodo sintetico comparativo.

Queste tre diverse metodologie di comune conoscenza, in generale, determinano, nella media aritmetica, il valore commerciale medio che tiene conto di molteplici fattori insiti negli agglomerati urbani di media e alta rilevanza, dove il mercato immobiliare, sia in termini di compravendite, sia in termini di locazioni, è stabile.

Deve necessariamente rilevarsi che da diversi anni, specialmente nei piccoli/medi comuni del sud Italia, il settore immobiliare ha subito un netto rallentamento, anche in termini di volumi, che, chiaramente, determina una difficoltà oggettiva per la valutazione.

Pertanto, nella consapevolezza di dover determinare il prezzo base di vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene doveroso rifarsi soltanto al metodo tradizionale per eccellenza, cioè quello sintetico

comparativo, che, anche in questi casi, con buona approssimazione, determina il più probabile prezzo di mercato attualmente praticato.

Sulla base delle caratteristiche distintive di ciascun immobile oggetto di stima, rilevate attraverso le indagini espletate in sito e con l'ausilio della documentazione catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate, è possibile effettuare la seguente valutazione.

La stima dei beni è stata espletata attraverso l'acquisizione dei valori unitari di immobili simili, siti in zone omogenee analoghe a quelle in oggetto, incrociandole anche con la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 7) e confrontando i suddetti valori attraverso indagini mirate presso tecnici operanti in zona, agenzie immobiliari e studi notarili, oltre che indagini espletate personalmente sul territorio.

4.1 – Stima del prezzo base di vendita

Attraverso gli accertamenti espletati è stato constatato il valore medio di mercato per immobili affini ai beni oggetto di causa, siti in zona territoriale omogenea.

In particolare, è stato rilevato quanto segue:

- Locale commerciale: €/mq $650 \div 850$;
- Appartamento: €/mq $550 \div 750$.

Per la stima del più probabile valore di mercato si considera la posizione dello stabile all'interno dell'apparato urbano e si valuta la condizione in cui versa l'unità immobiliare, la distribuzione e la superficie degli spazi nonché lo stato dei servizi e dell'impiantistica presente.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili da valutare sono stati applicati coefficienti di omogeneizzazione estratti dall'Agenzia delle Entrate

e/o dal Borsino Immobiliare (25% per balconi), quindi attraverso il valore unitario medio di mercato è possibile risalire al valore commerciale di ciascun immobile.

Dalla descrizione degli immobili, a cui si rimanda, è possibile desumere che il più probabile valore unitario può essere individuato in €/mq 800 per il locale commerciale ed €/mq 650 per l'appartamento.

Allo scopo di quantificare il prezzo base di vendita è necessario considerare le riduzioni del prezzo per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto, ovvero per le difformità rilevate.

In definitiva, si rileva quanto segue:

- Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3

Superficie commerciale pari a 130 mq.

Valore unitario pari a 750 €/mq.

Sulla base degli importi sopra indicati, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 97.500,00.

- Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4

Superficie commerciale pari a 152 mq.

Valore commerciale medio pari a 600 €/mq.

Sulla base degli importi sopra indicati, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 91.200,00 (arrotondato a € 91.000,00).

- Terreno foglio 20 particella 1158

Sulla base del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Simeri Crichi, il terreno in oggetto ricade nel P.R.G. in zona "DM" artigianale di completamento.

Per come evidenziato nel CDU, *«per effetto della Legge regionale n°28/2016, del 05/08/2016 art. n° 16 e s.m.i. che modifica l'art. n°65 della Legge regionale n° 19 del 16/04/2002, per le aree suddette, la previsione del P.R.G. viene sospesa e alle stesse aree, per effetto dell'art. n°65, comma 2, viene estesa la destinazione in zona agricola»* (cfr. all. 4).

Pertanto la stima del prezzo base di vendita deve essere effettuata tenendo in considerazione l'attuale sospensione della previsione del P.R.G.

Attraverso indagini di mercato espletate tramite siti di agenzie immobiliari o contattando direttamente tecnici del settore è stato possibile verificare i valori medi di mercato praticati per terreni con caratteristiche analoghe (vicinanza ad aree urbanizzate) compresi tra €/mq 5 ÷ 15.

Considerate le peculiarità del fondo descritte in precedenza e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene ammissibile attribuire un valore unitario di €/mq 10,00, per cui il terreno, di superficie pari a 1.990 mq, ha un valore pari a € 19.900,00 (arrotondato a € 20.000,00).

Capitolo 5 – Risposta sintetica ai quesiti

Quesito 1): identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei giudici del settore esecuzioni immobiliari).

Ai fini della risposta al quesito 1 si rimanda alla descrizione effettuata al capitolo 2, al paragrafo 3.1 e alla documentazione fotografica di cui all'allegato 1.

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

Con atto di donazione del 19/01/1984, rep. n. 13627, racc. n. 4031, registrato in Catanzaro il 08/02/1984, [REDACTED] diritto della nuda proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel comune di Simeri Crichi (CZ), identificato catastalmente al foglio 20 particella 134.

A seguito di pratiche di frazionamento, il terreno veniva suddiviso in più unità, tra cui le particelle 1157 e 1158, che divenivano di proprietà della [REDACTED] per effetto di domanda di ricongiunzione di usufrutto.

Il fabbricato realizzato sulla particella 1157, in cui ricadono due unità del compendio immobiliare pignorato, è stato edificato dalla [REDACTED] per effetto della Concessione Edilizia n. 859 rilasciata dal comune di Simeri Crichi in data 27/05/1999.

Quesito 3): 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.

Dalle indagini effettuate in sito e descritte ai capitoli 1 e 2, i beni oggetto della procedura esecutiva sono in possesso del debitore.

In particolare, da quanto appreso, l'unità identificata al foglio 20 particella 1157 sub. 4 costituisce l'abitazione principale della [REDACTED] del proprio nucleo familiare.

Quesito 4): 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).

Dalle analisi e dai calcoli effettuati al capitolo 4 a cui si rimanda, a seguito di indagini effettuate in sito confrontate con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo base di vendita può essere stimato in:

- € 97.500, 00 - Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3;
- € 91.000,00 - Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4;
- € 20.000,00 - Terreno foglio 20 particella 1158.

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

Nell'ipotesi effettuata al paragrafo 3.2 a cui si rimanda, è possibile formulare la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3;

Lotto 2: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4;

Lotto 3: Terreno foglio 20 particella 1158.

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

Attraverso le indagini effettuate non è emersa la comproprietà dei beni.

Quesito 7): *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.*

Allo scopo di verificare la sussistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni sono stati analizzati i documenti reperiti nel fascicolo telematico, in particolare la certificazione notarile a firma [REDACTED] datata 17/09/2024 (cfr. all. 3), e sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso il portale dell'Agenzia delle Entrate.

I risultati ottenuti sono riportati al paragrafo 3.3, a cui si rimanda per brevità.

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

Sulla base delle informazioni reperite nella documentazione allegata al fascicolo telematico, vista la certificazione notarile a firma [REDACTED] all. 3), preso atto di quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Simeri Crichi (cfr. all. 4), nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello e uso civico.

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

Ai fini della risposta al quesito 9 si rimanda alle analisi effettuate al paragrafo 3.5.

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

Preso atto delle difformità riscontrate al paragrafo 3.5 a cui si rimanda, visto il CDU, per la regolarizzazione si rileva quanto segue:

Lotto 1: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 3

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche sulle aperture esterne che non coinvolgono la struttura portante possono essere oggetto di pratica in sanatoria (SCIA), ad un costo presuntivo (oblazione, compenso professionale, etc.) di € 3.000,00 oltre iva e oneri accessori, fatte salve eventuali ulteriori spese attualmente non quantificabili.

Lotto 2: Unità immobiliare foglio 20 particella 1157 sub. 4

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche sulle aperture esterne che non coinvolgono la struttura portante possono essere oggetto di pratica in sanatoria (SCIA), ad un costo presuntivo (oblazione, compenso professionale, etc.) di € 3.000,00 oltre iva e oneri accessori, fatte salve eventuali ulteriori spese attualmente non quantificabili.

Lotto 3: Terreno foglio 20 particella 1158

Per i manufatti su di esso realizzati non è ipotizzabile la sanatoria, preso atto altresì dell'assenza di dati tecnici inerenti il reale stato della struttura portante degli stessi.

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

Sulla base della descrizione degli immobili effettuata al capitolo 2 e delle considerazioni rassegnate al paragrafo 3.6 a cui si rimanda, sia il locale commerciale che l'abitazione presentano prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio bassa e classe di prestazione energetica globale non rinnovabile "G".

^^^^^^^^^^

La presente relazione tecnica unitamente a numero 8 allegati viene trasmessa telematicamente alla Cancelleria di competenza e, per conoscenza, al Custode Giudiziario avv. Maria Mastria, al creditore procedente e al debitore (tramite pec).

Catanzaro lì, 08/09/2025

Esperto Estimatore
Ing. Maurizio Mauro

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Maurizio Mauro