

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione immobiliare n° 138/2021 R.G.E.**

promossa da

**RELAZIONE FINALE CON NOTA INTEGRATIVA**

*Data: 4 ottobre 2022*

L'Esperto Stimatore

*geom. Gianluca Bulotta*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>7</b>
<i>1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>7</i>
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>8</i>
<i>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>9</i>
<i>1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</i>	<i>12</i>
<b>CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</b>	<b>17</b>
<i>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'</i>	<i>17</i>
<i>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</i>	<i>17</i>
<i>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</i>	<i>20</i>
<b>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</b>	<b>21</b>
<b>CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI</b>	<b>22</b>
<b>CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI</b>	<b>24</b>
<b>CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI</b>	<b>27</b>
<i>6.1 – CRITERI DI STIMA</i>	<i>27</i>
<i>6.2 – STIMA DEGLI IMMOBILI</i>	<i>29</i>
<i>6.3 – VALORE DI STIMA</i>	<i>30</i>
<b>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI</b>	<b>30</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA SU EVENTUALE CONDONABILITA' IMMOBILE "A"</b>	<b>31</b>
<b>INDICE DEGLI ALLEGATI</b>	<b>33</b>



## PREMESSA

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. 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. Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
- 2. 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 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 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;*

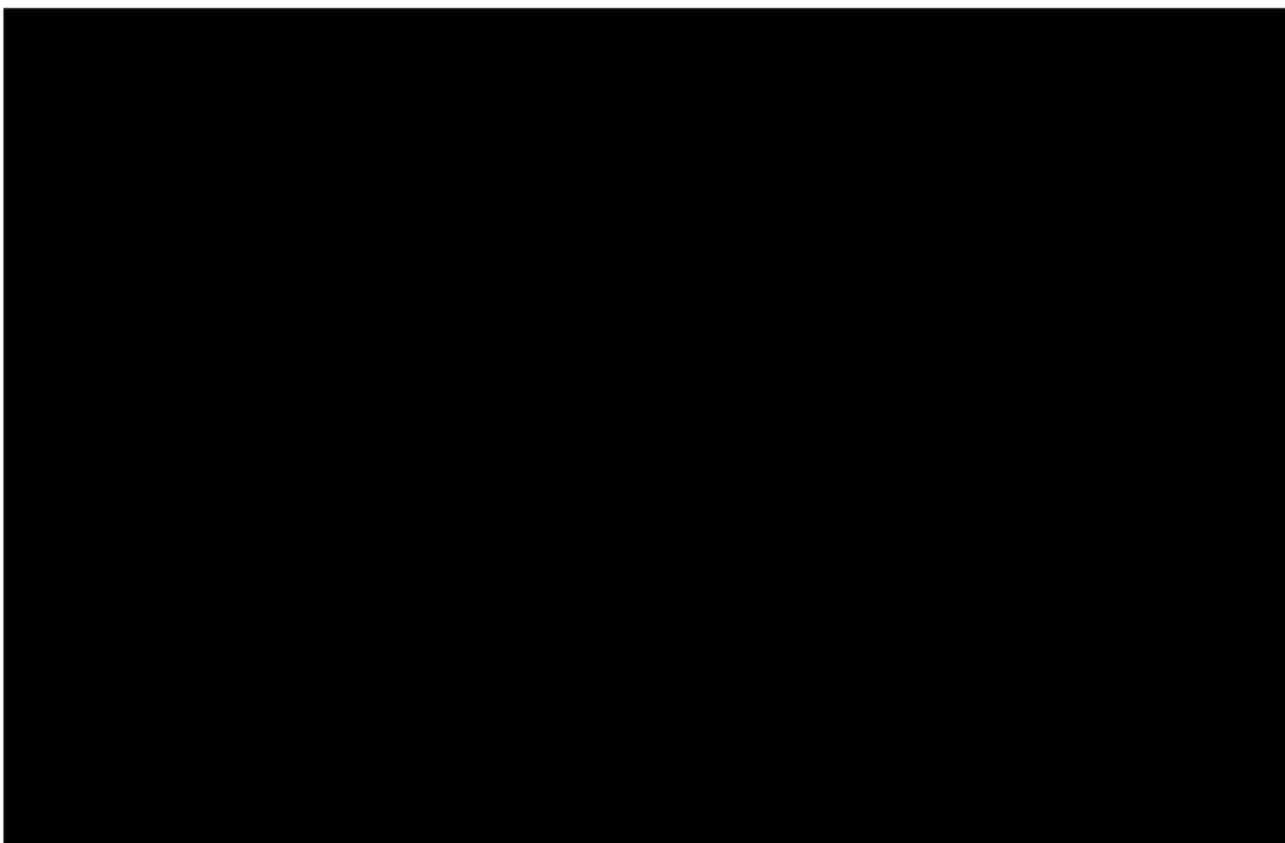


6. *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
7. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi 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 via 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 di prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per 15 settembre 2022, previo deposito di breve relazione scritta in ordine ai punti 1) 2) e 3) con allegata documentazione fotografica, all'esito del necessario sopralluogo che è stata depositata in data 28 aprile 2022.



È stato eseguito un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di entrambi gli immobili oggetto di stima, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 17.35 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.



Successivamente in data 18/07/2022 è stato eseguito un ulteriore accesso, limitatamente al solo all'immobile "A", alla presenza dell'esecutato [REDACTED] per verificare alcune misurazioni.

Inoltre, in data 01/08/2022 il sottoscritto sollecitava il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro, per ottenere il necessario riscontro sull'accesso agli atti richiesto in data 18/05/2022, volto alla verifica della sussistenza o meno di pratiche edilizie afferenti gli immobili interessati. Per tale motivazione, essendo l'informazione evidentemente fondamentale per la stesura della presente relazione, in data 08/08/2022 si inviava richiesta di proroga al G.E. L'esito dell'accesso agli atti del Settore Edilizia privata del comune di Catanzaro pervenuto allo scrivente via PEC in data 08/09/2022.

Nell'udienza del 15 settembre, il G.E. ha rinviato la trattazione al 10/11/2022 in quanto pendenti i termini per eventuali osservazioni sulla perizia.

Il C.T.U. dunque, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, considerato che ad oggi non è pervenuta alcuna osservazione al sottoscritto, nonostante siano passati oltre 15 giorni dall'invio della bozza alle parti, presenta la propria "relazione finale" con nota integrativa in merito all'eventuale condonabilità dell'immobile "A".

[REDACTED]



## CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del procedimento in parola sono due unità immobiliari a destinazione residenziale entrambi ubicati nella zona Sud della Città Catanzaro, nello specifico in Via degli Svevi rispettivamente al civico 161 e 120/C.

La zona, prevalentemente residenziale, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale, scuole), nonché di piccole realtà commerciali quali alimentari e bar, tipiche dei quartieri periferici come quello in esame.



Immagine satellitare (Mappe by Apple) con ubicazione degli immobili oggetto del procedimento



## 1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Immobile “A”

L’unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 161 di Via degli Svevi di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra. La stessa risulta catastalmente censita per come segue:

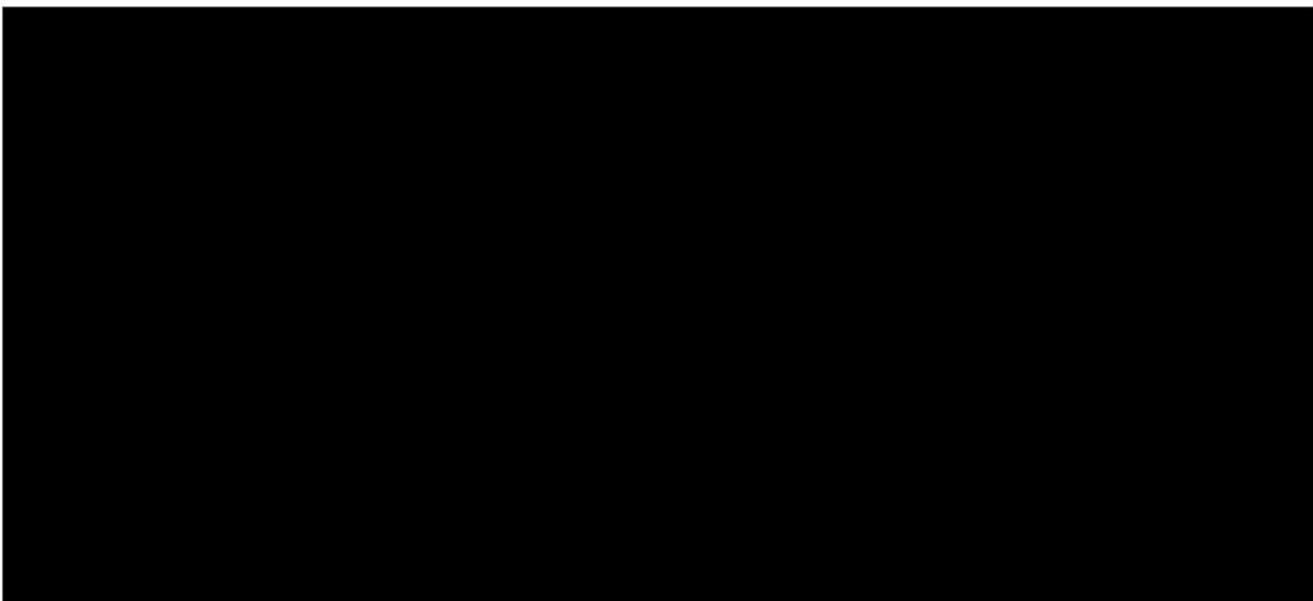
Foglio n. 70, particella 39, subalterno 2, Zona censuaria 3, Categoria A/3<sup>1</sup>, Classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 88, rendita catastale euro 216,91;

Intestazione:



\*\*\*

### Immobile “B”



<sup>1</sup> Abitazione di tipo economico

<sup>2</sup> Dato evidentemente errato in quanto “Contrada Ragazzano” si trova in altra zona più a Sud della città



I dati catastali di entrambi gli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

#### Immobile “A”

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 161 di Via degli Svevi di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale tre piani fuori terra. Risulta catastalmente censita al foglio n. 70 particella 39 subalterno 2, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 88, rendita catastale euro 216,91, in testa a

La stessa con ingresso diretto dalla via pubblica, è costituita da un ingresso, soggiorno, cucina, un bagno padronale, un bagnetto di servizio, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, piccola corte esterna.

L'immobile confina a Nord con fabbricato identificato con il mappale 38 in testa a Pironaci Vincenzo, ad Est con strada pubblica (via degli Svevi), a Sud con particella 40 in testa alla Provincia di Catanzaro, ad Ovest con strada pubblica (via degli Svevi). **L'immobile non risulta avere le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.**

Dal punto di vista conservativo, benché l'esterno del fabbricato sia in buone condizioni e nonostante l'immobile abbia subito recentemente lavori importanti di ristrutturazione, risultano ampi fenomeni di umidità di risalita in vari ambienti interni.

---

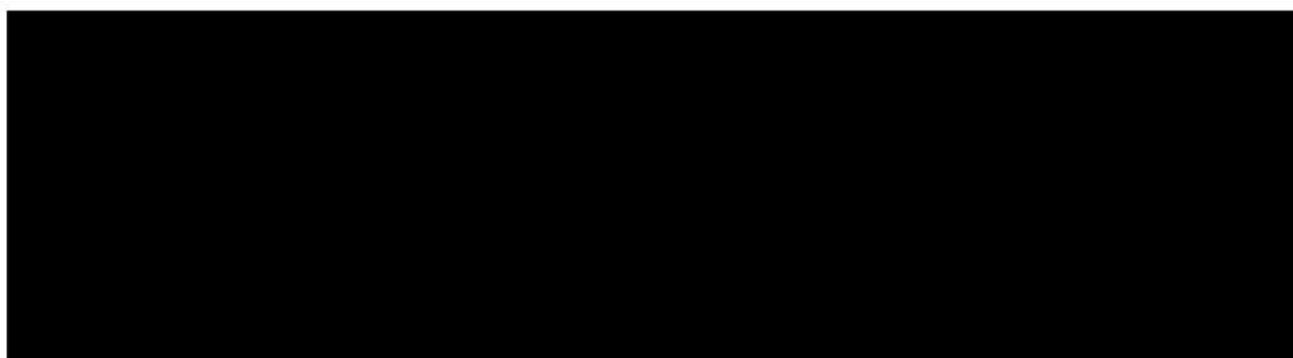
<sup>3</sup> Immobile in comunione legale dei beni con Lanzellotti Giuseppe, terzo esecutato.

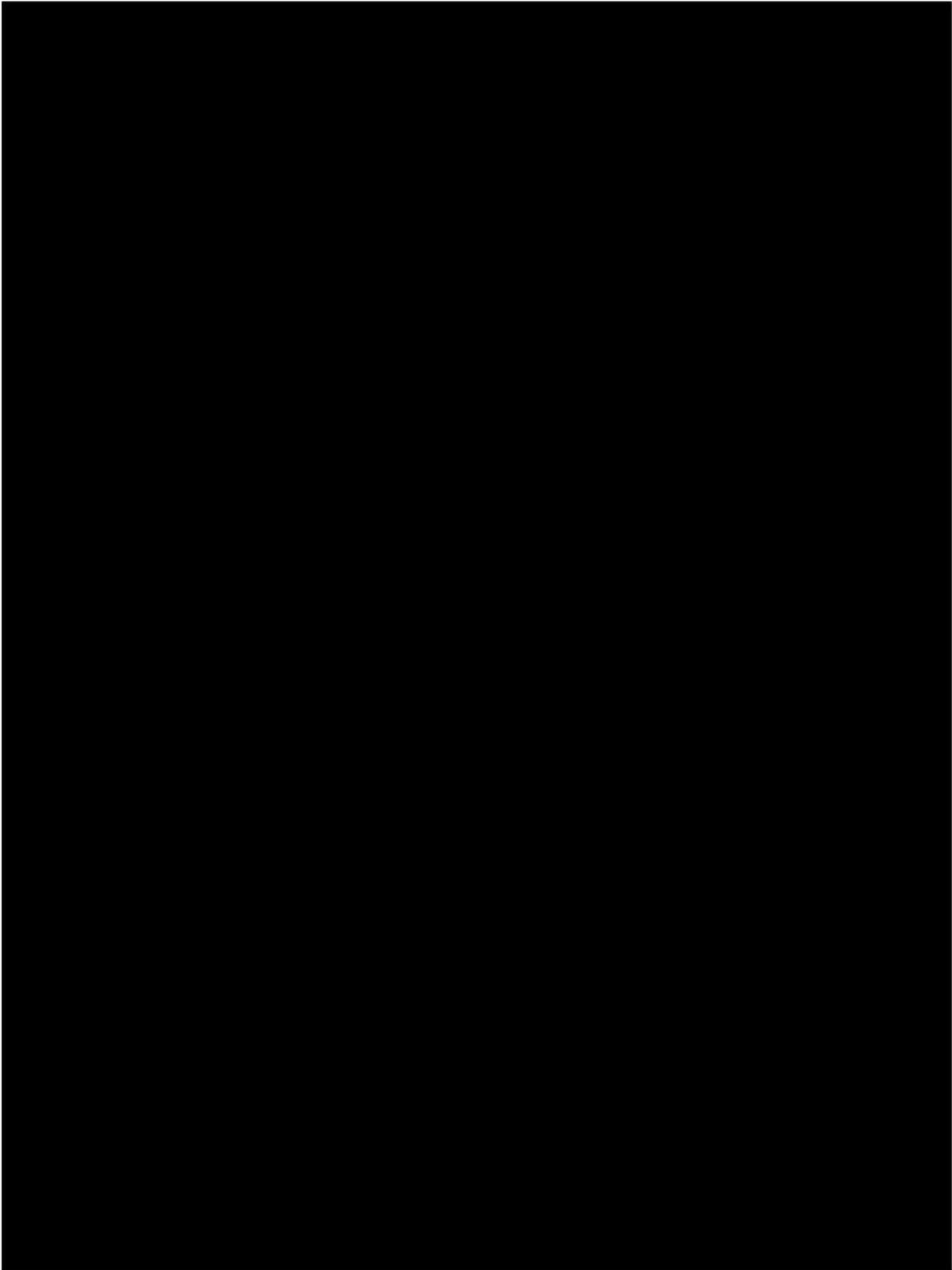


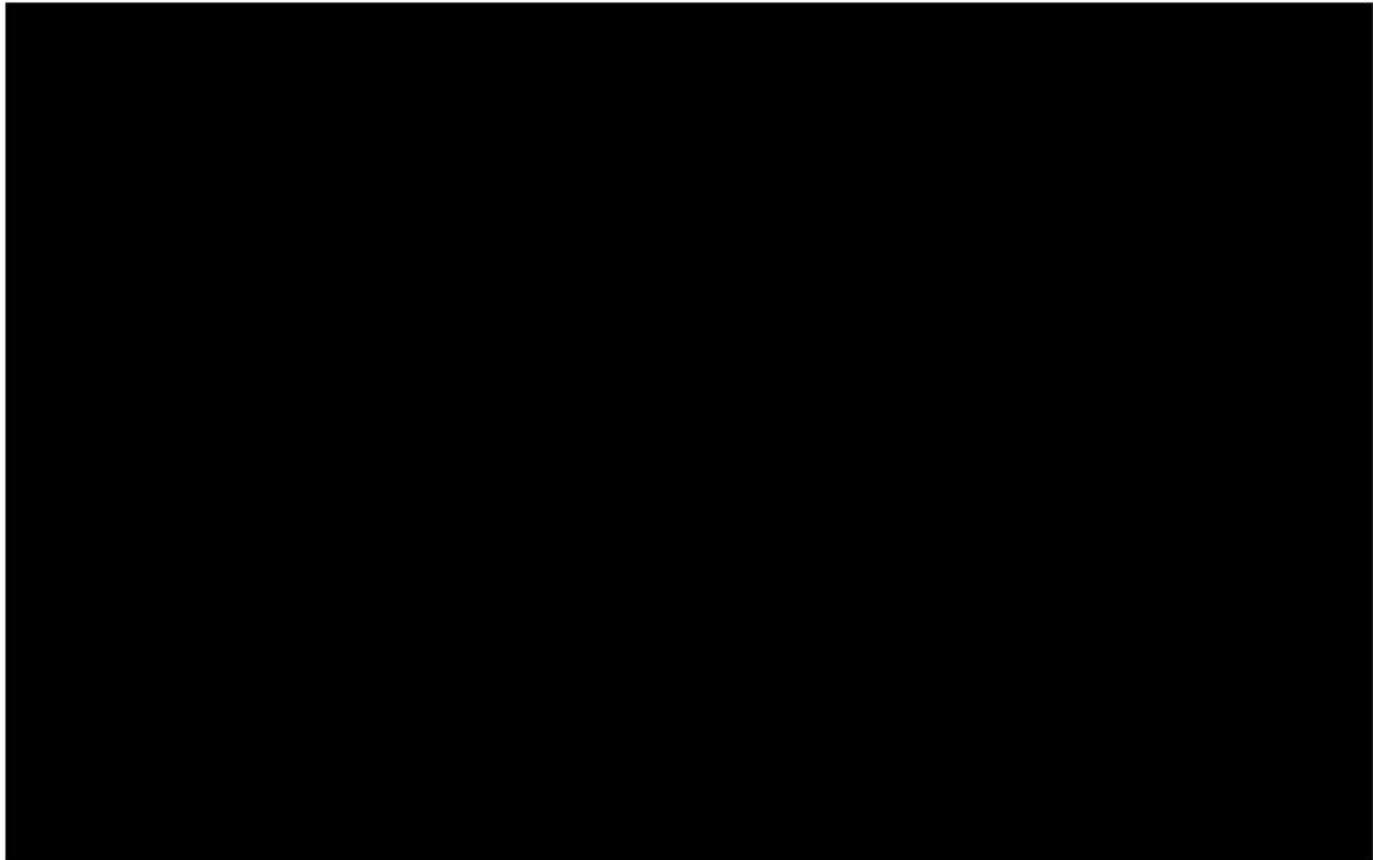
Ad ogni modo nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

**TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE "A":**

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura/CA
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio/Travi in legno in alcuni ambienti
Infissi esterni	Alluminio anodizzato con scuri di colore marrone scuro
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale al quarzo di colore giallo
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia di recente rifacimento (Utenza sospesa)
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia alimentata a gas metano (utenza sospesa)
Impianto di climatizzazione	Presenti due unità moto-condensanti esterne con altrettanti split interni
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non presente/non disponibile







### **1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI**

#### **Immobilabile “A”**

L’immobilabile “A” per come già detto, è un appartamento posto al piano terra di un edificio di epoca incerta. Allo stesso si accede dall’adiacente Via degli Svevi. Gli ambienti interni sono realizzati con materiali e finiture medie, ma benché l’immobilabile abbia visibilmente avuto opere di rifacimento, intorno al 2008 secondo quanto riferito dall’esecutato, a causa evidenti e corposi fenomeni di umidità di risalita, sono in cattive condizioni. Ad ogni modo se ne descrivono di seguito le caratteristiche. I pavimenti sono in gres, le pareti sono pitturate prevalentemente con pittura con effetto spatolato in tonalità giallo chiaro, ad eccezione della cameretta che risulta in colore rosa. I soffitti sono tinteggiati in colore bianco. La cucina è



dotata di rivestimento murale e apre direttamente sul soggiorno che non è dotato di superficie finestrata. Il bagno padronale è dotato di tutti i pezzi igienici, acqua calda sanitaria nonché di rivestimento murale. Il piccolo bagnetto di servizio è dotato di lavabo/pilozzo ed un wc. È presente un vano tecnico ricavato nella corte retrostante l'immobile, ospitante la caldaia ed il serbatoio dell'acqua dotato di pompa con autoclave. Si rileva inoltre una parte dell'immobile, specificamente la zona antistante la via degli Svevi, è realizzata con un ampliamento sulla corte, che modificandone l'accesso all'immobile originario, ha consentito di ricavare un ambiente con copertura in legno e pareti in muratura, ospitanti la cameretta con cabina armadio, un piccolissimo ripostiglio ed un disimpegno, oltre ad una piccola veranda in legno. Tale aspetto che incide non poco sulla stima vera e propria, verrà discusso nei seguenti capitoli relativamente all'aspetto autorizzativo ed alla situazione urbanistica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a Gas Metano allocata nel vano tecnico e misuratore posto in nicchia all'ingresso dell'immobile<sup>4</sup>. L'impianto elettrico è dotato di quadretto salvavita. Ad ogni modo essendo l'immobile non abitato da tempo indefinito a causa dell'umidità persistente, per come riferito dall'esecutato ma, ed essendo al momento le utenze sospese, non è stato possibile verificare l'efficienza degli impianti, benché risultino visivamente in ordine.

L'altezza interna rilevata è variabile nei vari ambienti, da un minimo di m 2.67 della cameretta ad un massimo di m 2.81 del soggiorno.

---

<sup>4</sup> Per come accertato in fase di sopralluogo la fornitura del gas è stata sospesa ed il relativo misuratore risulta sigillato.



**Dettaglio superfici utili**

Cucina: **mq 9,18**

Soggiorno: **mq 16,89**

Camera matrimoniale: **mq 14,72**

Bagno padronale: **mq 10,13**

Bagno di servizio: **mq 1,52**

Disimpegno 1: **mq 2,66**

Cameretta: **mq 8,97**

Disimpegno 2: **mq 5,80**

Ripostiglio: **mq 0,46**

-----

Veranda: **mq 7,66**

Vano tecnico: **mq 3,27**

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, desunta dalle risultanze dei rilievi e delle relative restituzioni grafiche dello stato di fatto (Allegato 11), è pari a mq 98,54.

La superficie degli accessori risulta pari a:

$S_{co} = \text{mq } 12,75 + 27,70 = \text{mq } 40,45$  per la corte

$S_v = \text{mq } 7,66$  per la veranda

$S_{vt} = \text{mq } 3,27$  per il vano tecnico

Considerando le superfici precedentemente indicate ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica, si ottiene il seguente valore della **Superficie Commerciale (Sc)** relativa all'immobile in esame:

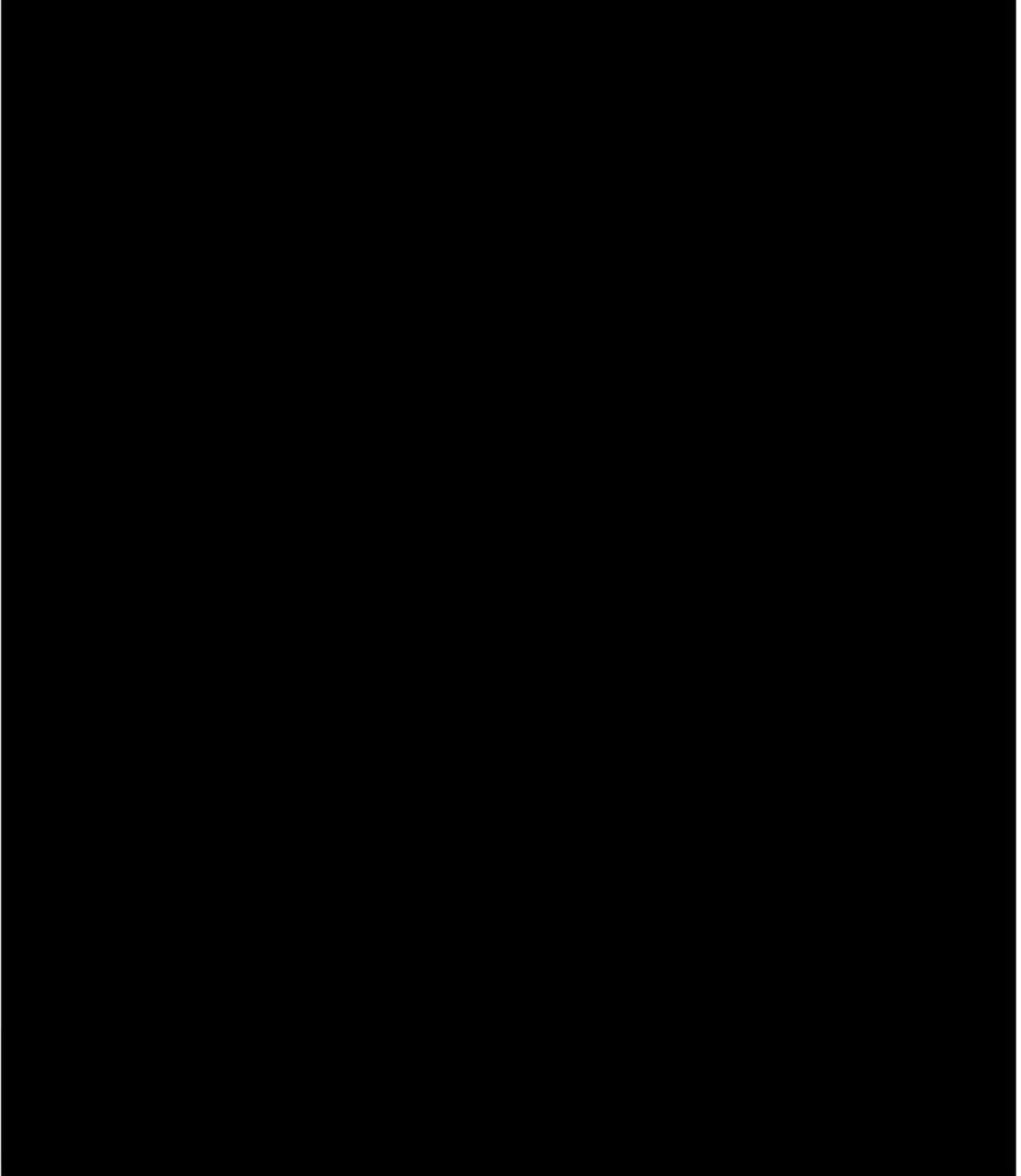
$Sc = SL + (0,10 \times S_{co}) + (0,50 \times S_v) + (0,50 \times S_{vt})$

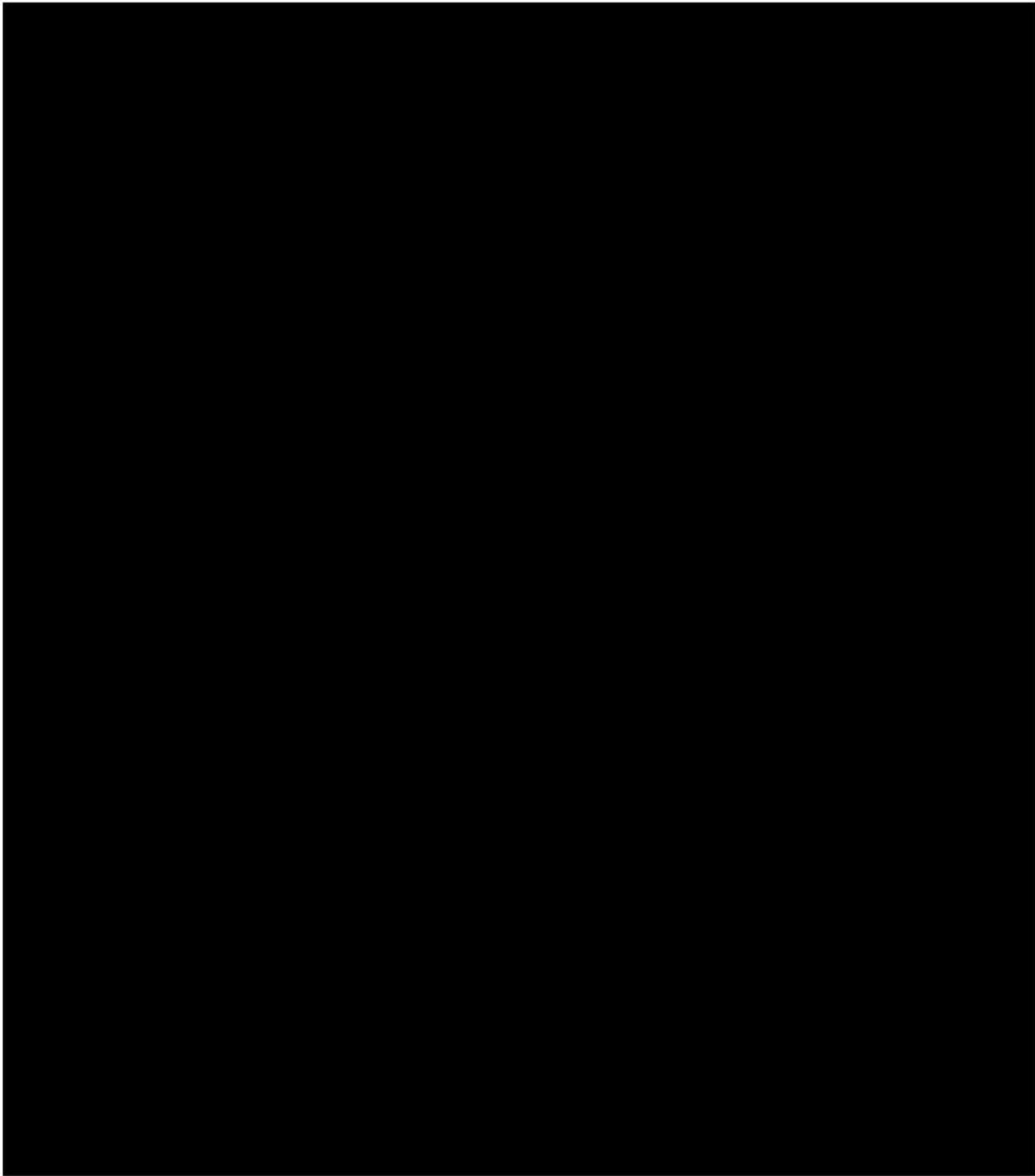
$Sc = 98,54 + (0,10 \times 40,45) + (0,50 \times 7,66) + (0,50 \times 3,27) = 108,45 \Rightarrow \text{mq } 108,00$



**Superficie Commerciale (Sc) Immobile "A" = mq 108,00**

**\*\*\***

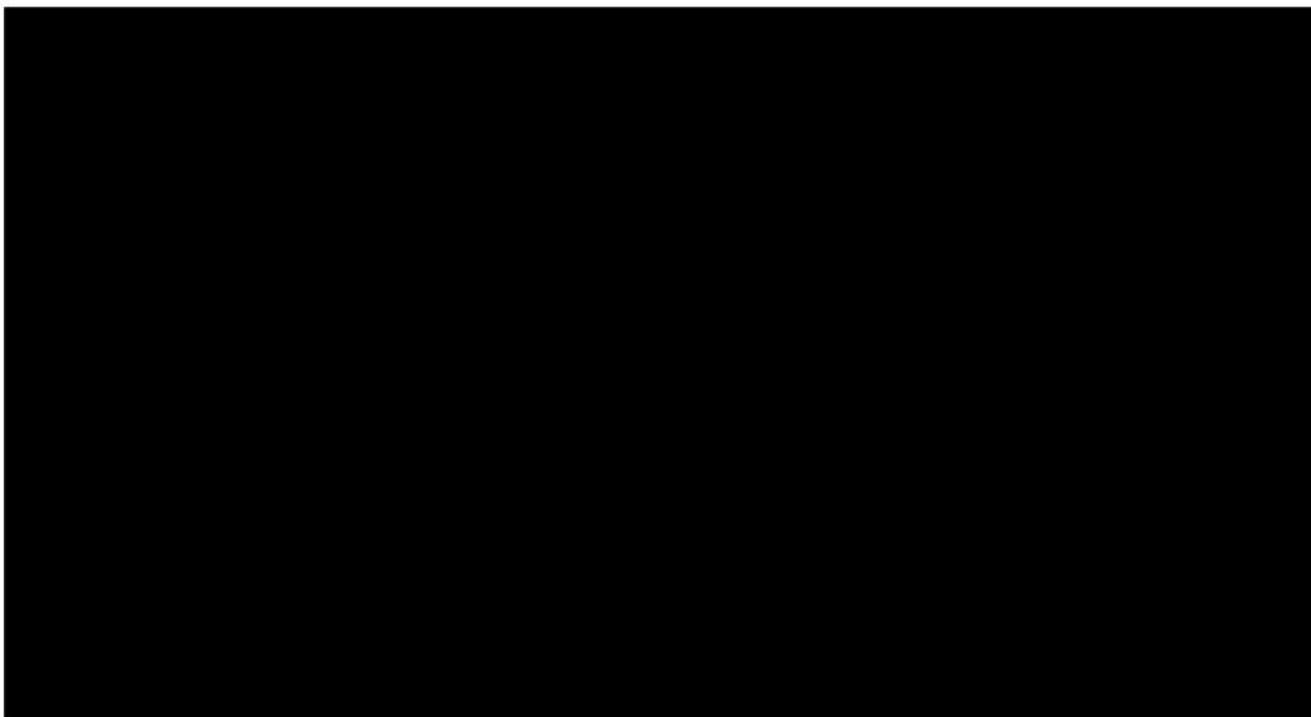




## CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

### 2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma *SiSTer* /Archivio Notaio Infantino di Catanzaro/Archivio Notaio Guglielmo di Catanzaro



### 2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma *SiSTer*/Atti notarili

#### **Immobile “A”**

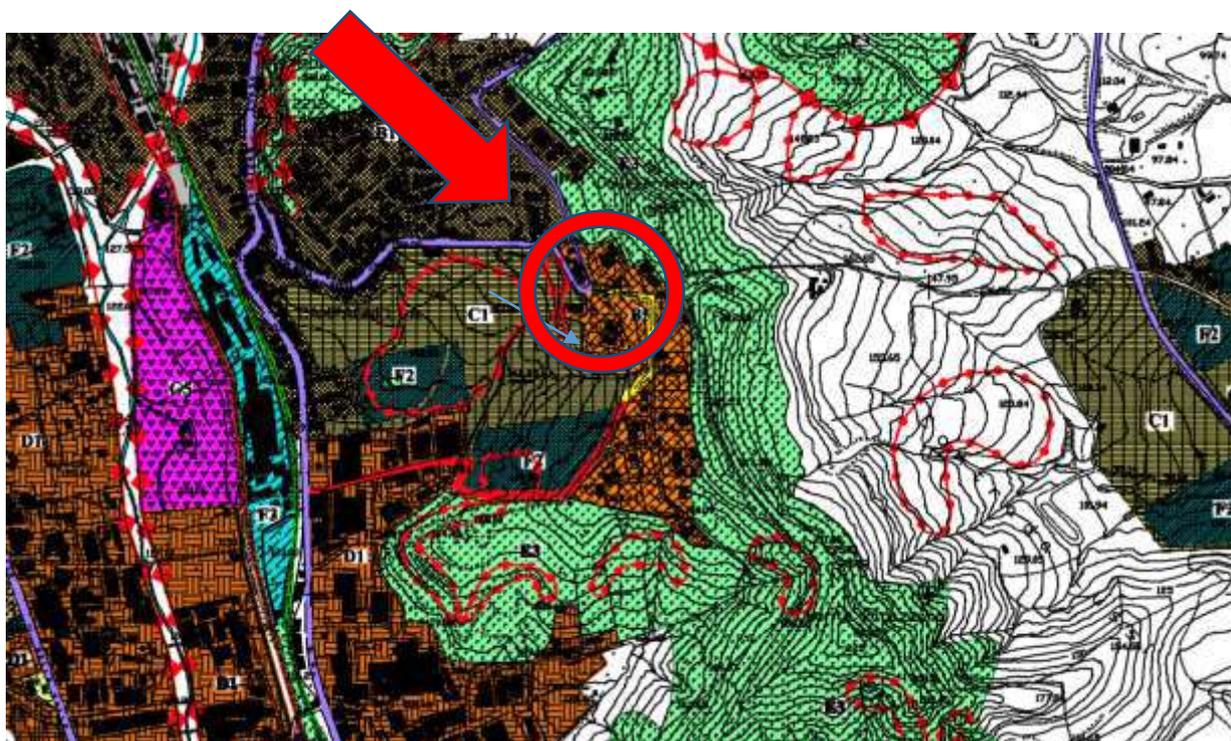
L'unità immobiliare “A” è ubicata al civico n. 161 di Via degli Svevi di Catanzaro. La stessa è realizzata in aderenza ad un corpo di fabbrica di incerta epoca di costruzione. Diversamente, per come recita l'atto di compravendita del Notaio Rocco Guglielmo [REDAZIONE]

[REDAZIONE] la costruzione dell'immobile in esame risulta “...iniziata ed ultimata in data anteriore



al giorno 1° settembre 1967...". È stato altresì interpellato il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro con regolare richiesta accesso atti in data 18/05/2022 e successivo sollecito del 01/08/2022, le cui risultanze hanno dato esito negativo, ovvero non risulta presente alcun titolo abilitativo edilizio negli archivi comunali.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola ricade in area "B5" secondo le tavole del PRG Comunale vigente, scaricabili dal sito istituzionale del Comune di Catanzaro.



Estratto Tav. D PRG - [https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione\\_e\\_Governo\\_del\\_Territorio/TAV. D-Model.pdf](https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione_e_Governo_del_Territorio/TAV. D-Model.pdf)

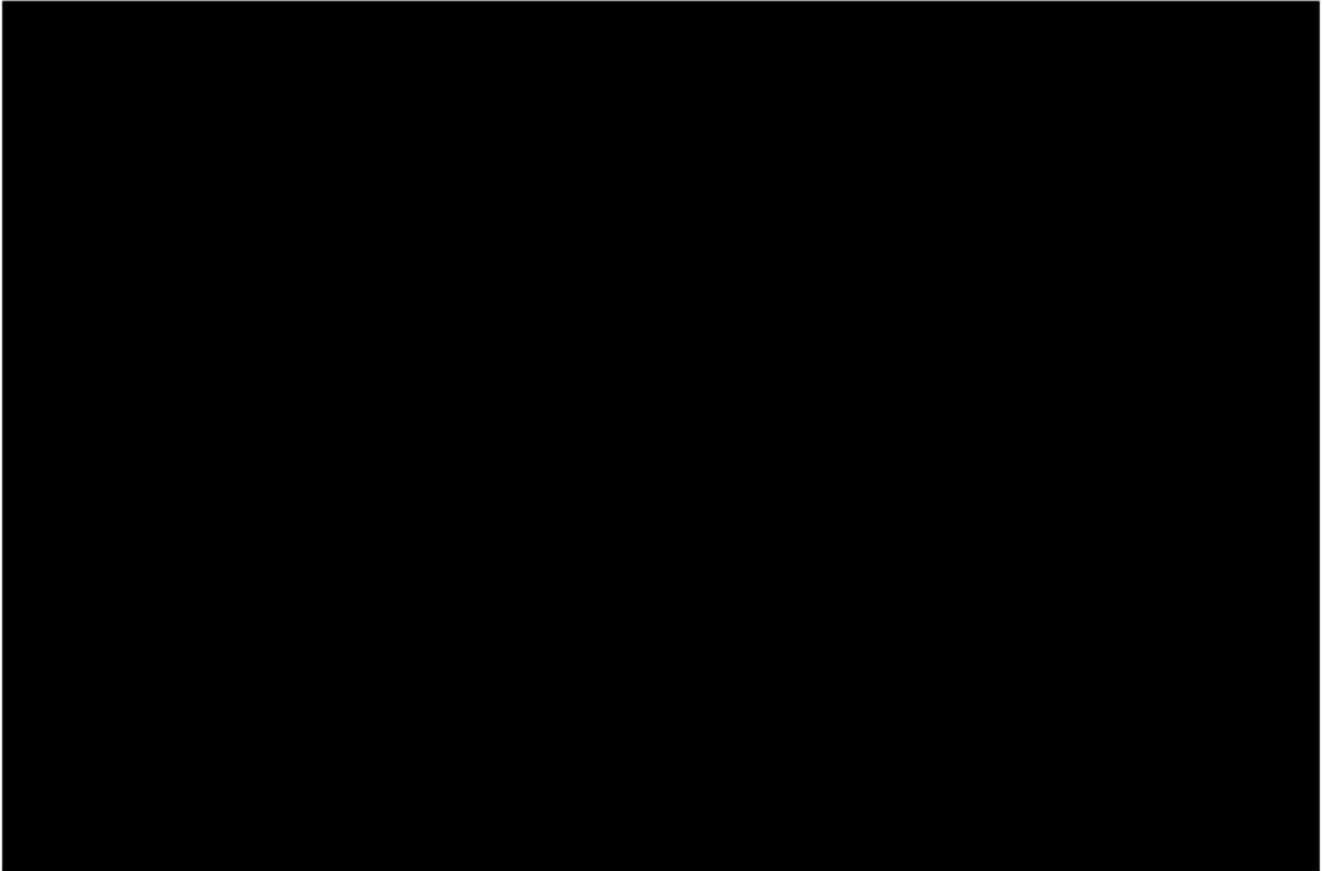
Dal punto di vista catastale, la visura catastale storica (allegato 3) riporta che l'immobile è stato costituito ovvero dichiarato in catasto in data 31/01/2001, mentre la planimetria

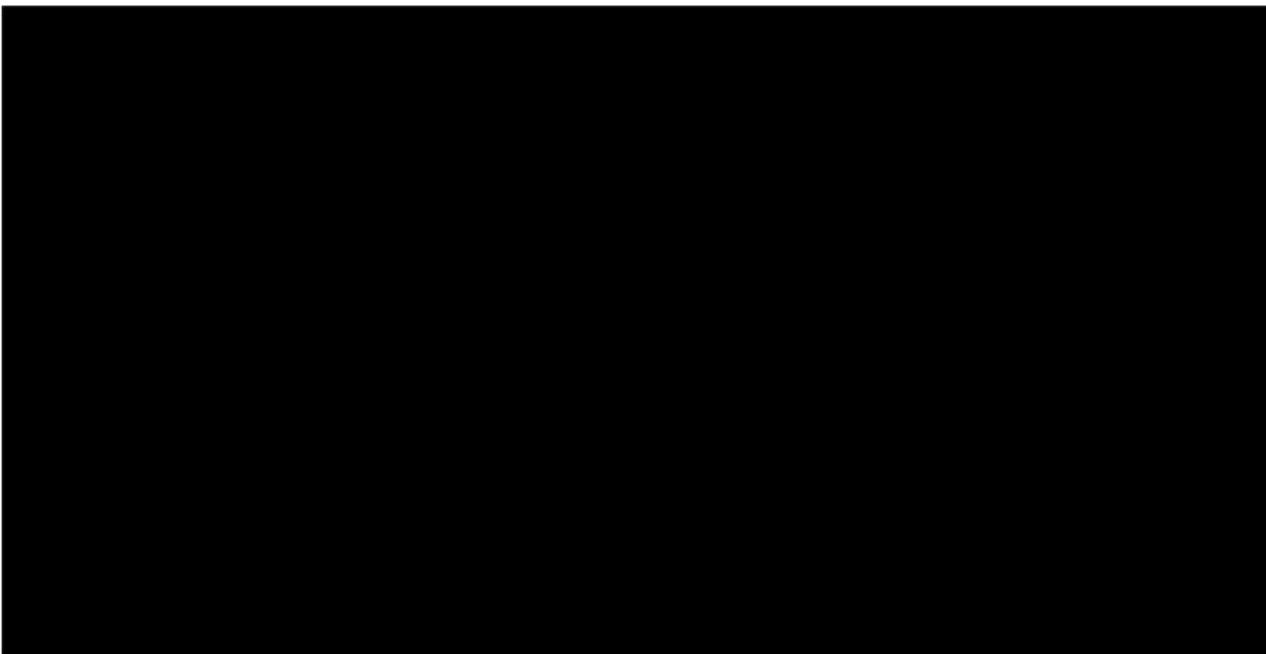


dell'immobile risulta essere stata acquisita successivamente in data 05/03/2001, con causale *"variazione per ampliamento su corte e diversa distribuzione"*.

L'incongruenza enunciata nella relazione iniziale, relativa alla mancata corrispondenza con lo stato di fatto con la planimetria catastale presente in atti (Allegato 4) per come meglio apprezzabile nella planimetria di rilievo (Allegato 11), è acuita dal fatto che al di là delle dichiarazioni urbanistiche contenute nel titolo di proprietà precedentemente citato, l'archivio dell'urbanistica del comune di Catanzaro certifica l'inesistenza di alcun titolo edilizio dell'immobile in esame, che ne determina un aspetto rilevante ai fini della commerciabilità del bene.

\*\*\*



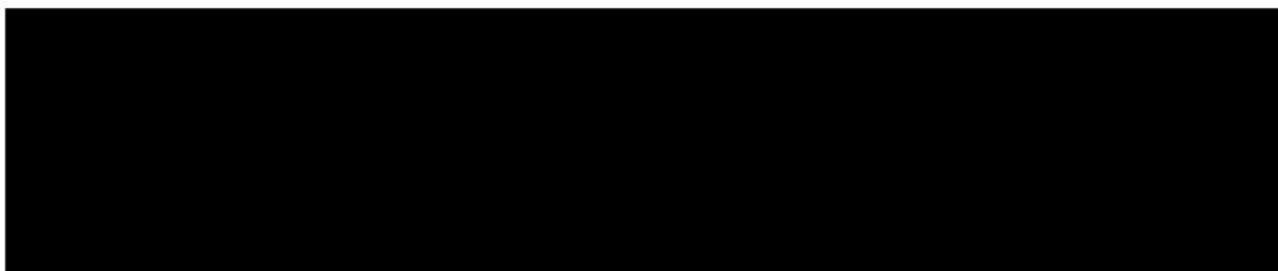


### 2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

#### Immobile “A”

- Non risulta certificazione di Agibilità/Abitabilità<sup>5</sup>;
- Non risulta l’esistenza di certificazione energetica (A.P.E.), pertanto è stato redatto ed inviato nel portale “Ape Calabria” della Regione Calabria il relativo attestato APE avente codice identificativo <7902329000129976> dal quale si evince che l’immobile ha classe energetica “D”<sup>6</sup>;
- Non risulta certificazione di conformità dell’impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

\*\*\*



<sup>5</sup> Non se ne ha evidenza dall’esito dell’accesso atti in comune.

<sup>6</sup> L’APE è stata inviata al portale APE Calabria prima dell’esito dell’accesso atti in comune.

<sup>7</sup> Analogamente al precedente immobile.



### CAP 3 – STATO DI POSSESSO

#### Immobile "A"

L'immobile "A" risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED] per come dichiarato e verbalizzato dal suo legale presente durante le operazioni [REDACTED] [REDACTED] causa dell'umidità presente negli ambienti interni, risiede in altro immobile unitamente al suo nucleo familiare composto anche da due minori (cfr allegato 1-verbale del 22/04/2022 "osservazioni delle parti"), e pertanto al momento del sopralluogo risultava non abitato, benché provvisto di arredi.



## CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate-piattaforma *SiSTer*

### **Immobile "A"**

#### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

#### **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

non risultano

#### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

#### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

#### **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

non risultano.

#### **Domande di Condono Edilizio:**

non risultano

#### **Esistenza di oneri condominiali**

non risultano

#### **Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della**

#### **procedura:**

#### **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 4768



Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 2037/1351 del 27/03/2008

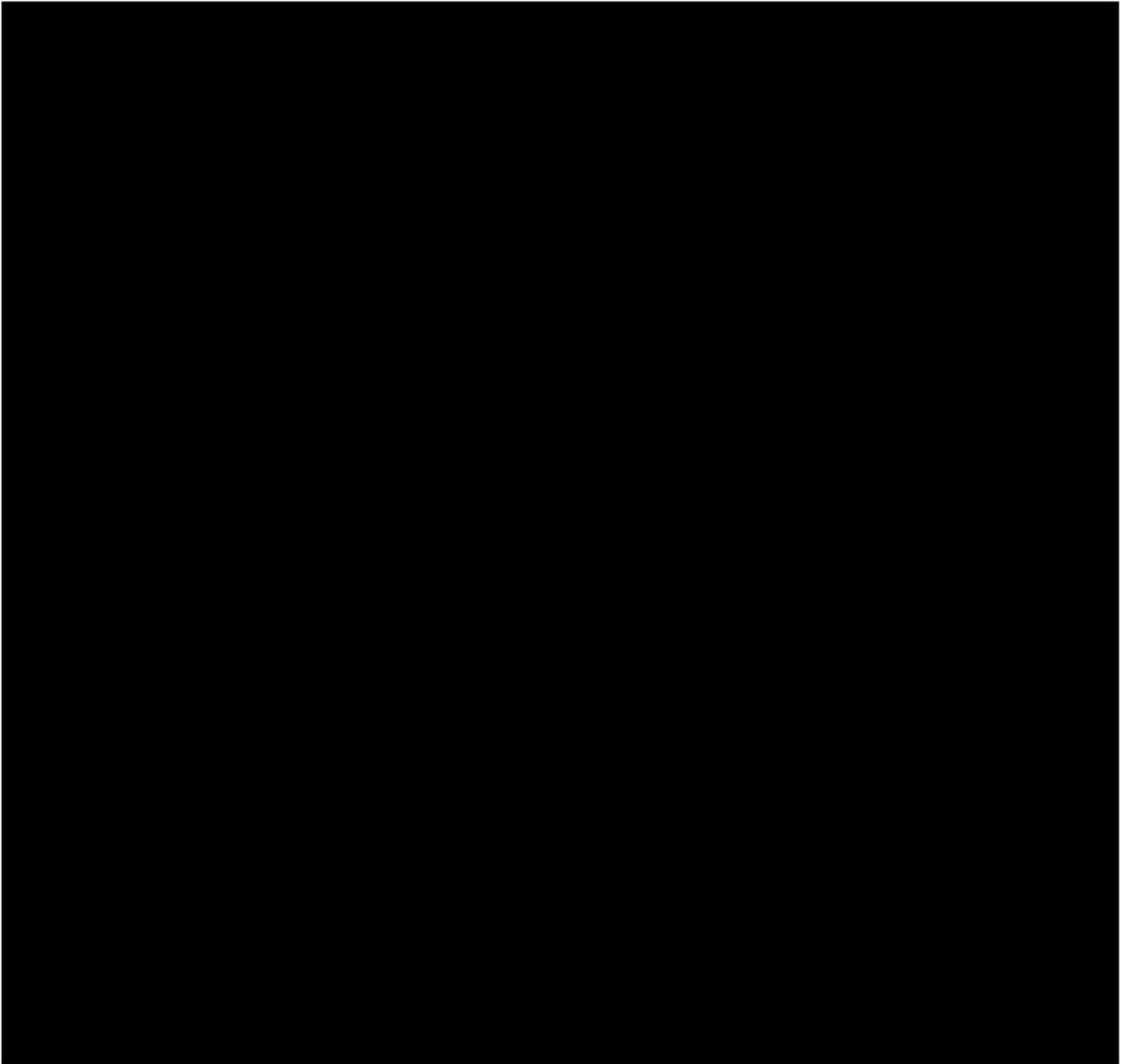
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

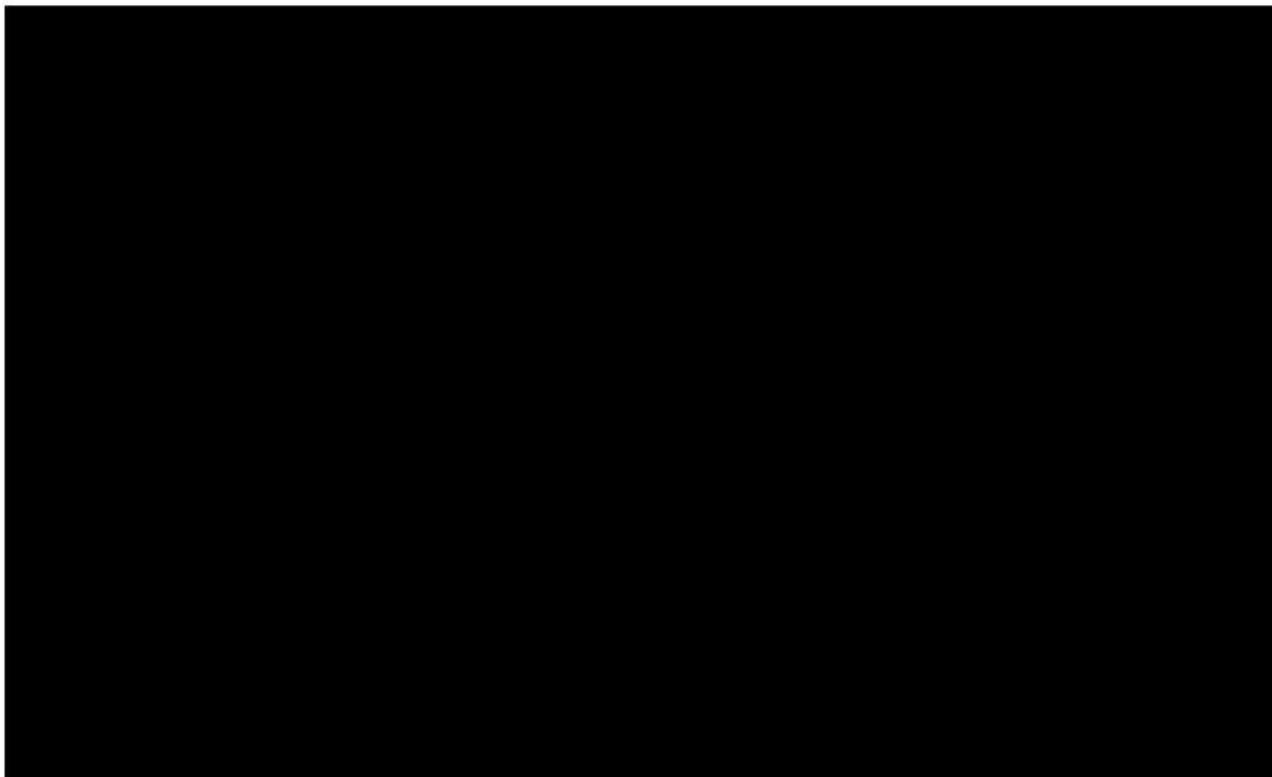
**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

TRASCRIZIONE del 28/01/2022 - Registro Particolare 927 Registro Generale 1133

Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 8072 del 17/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





## CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro

### **Immobile "A"**

Quanto enunciato nei precedenti capitoli, in merito alle evidenti difformità di natura urbanistico-catastale, riscontrate già dai primi sopralluoghi, l'atteso, nonché sollecitato esito della richiesta accesso agli atti in comune (allegato 7) riporta che, per l'immobile, nonostante le *"approfondite ricerche"* effettuate dall'ente, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio. Ciò ha fatto emergere un quadro ben più grave, che ne pregiudica in modo pesante la commerciabilità. Benché nelle dichiarazioni di legge di carattere urbanistico, contenute nel relativo titolo di proprietà, si faccia riferimento ad una costruzione antecedente al 1967, questo tipo di informazione in mancanza di un riscontro oggettivo, anche e soprattutto in



virtù del già citato esito dell'accesso agli atti in comune, non trova fondamento. È consolidata la prassi che, la sussistenza della condizione di c.d. "immobile ante '67", sia determinata da una serie di dati complessi e rilevanti, non sempre disponibili e, comunque l'onere della prova rimane a carico del privato cittadino. La PA in questi casi non ha un ruolo passivo, accettandone pedissequamente le dichiarazioni, ma ne verifica la bontà e ne accerta dunque la conformità. Ne consegue che le prove che il cittadino deve produrre dovranno essere precise ed inconfutabilmente probanti dell'epoca di realizzazione dell'immobile. Nel caso specifico, essendo a sfavore il fatto che l'accatamento sia stato effettuato solamente nell'anno 2001, provare che l'immobile sia stato realizzato in epoca precedente ma denunciato in catasto in epoca successiva, risulta arduo. Tantopiù, un'azione di sanatoria anche del solo ampliamento effettuato nel 2008, risulta pressoché temeraria se non impossibile, per due ordini di motivi: il primo urbanistico, in quanto l'immobile ricade in zona B5 del PRG vigente, sottoposta a perequazione urbanistica<sup>8</sup>, e non è detto che ce ne siano le condizioni; il secondo, e ben più rilevante de primo a parere del sottoscritto, è l'aspetto sismico. Oggi le norme sono molto più stringenti del passato ed una sanatoria strutturale non può prescindere da un quasi certo adeguamento sismico dell'edificio, che comporterebbe una cifra spropositata per tale tipologia di lavori, importo che supera certamente il valore dell'immobile! Oltre al fatto che la natura dell'intervento, quello dei lavori di adeguamento sismico per inciso, andrebbe ad interessare per forza di cose, il fabbricato nella sua interezza, i cui piani superiori risultano di terzi proprietari, in alcun modo interessati alla procedura.

---

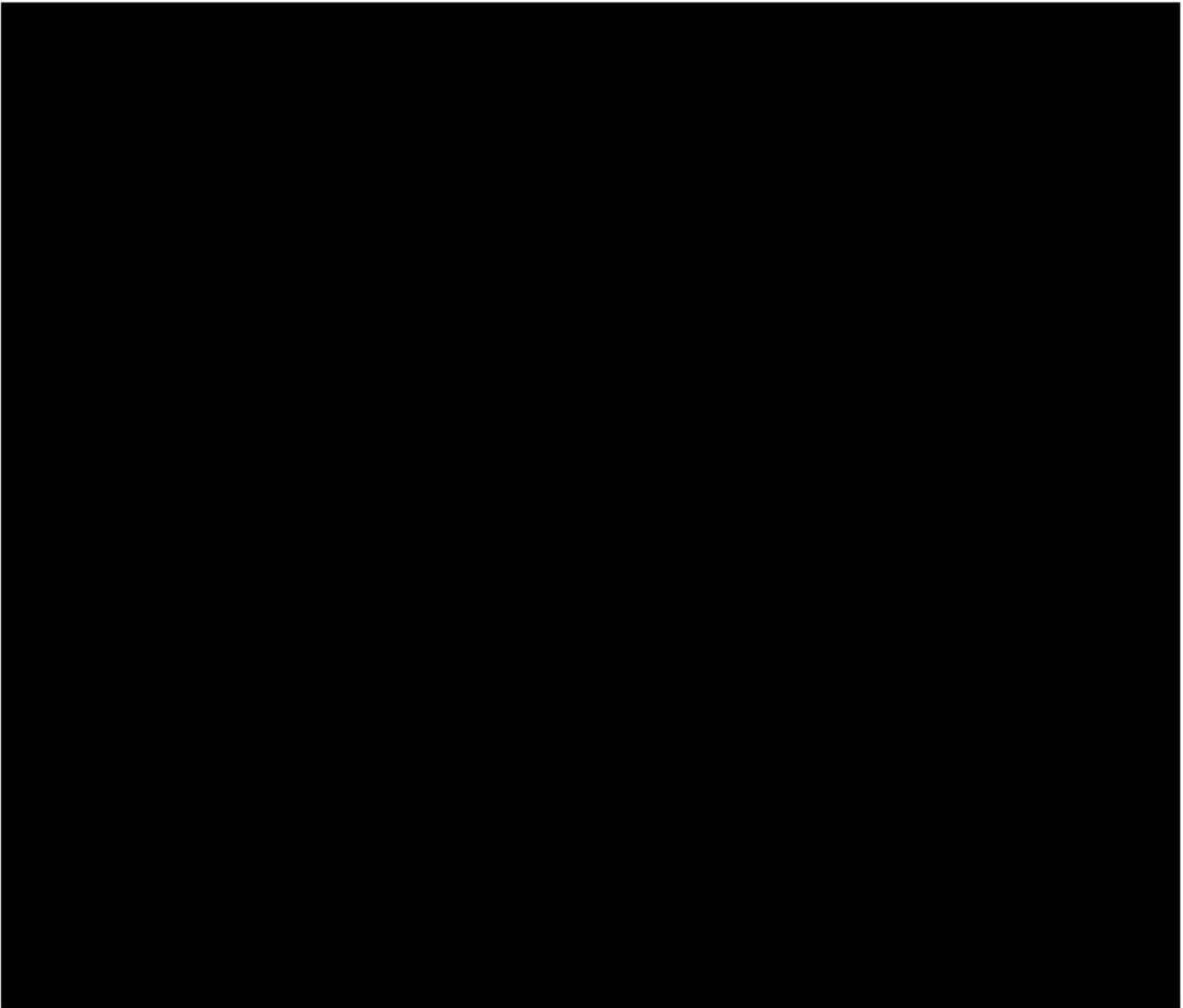
8

[https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione\\_e\\_Governo\\_del\\_Territorio/NTA\\_Catanzaro.pdf](https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione_e_Governo_del_Territorio/NTA_Catanzaro.pdf)



Pertanto, alla luce delle risultanze e delle considerazioni anzidette, essendo l'immobile evidentemente privo di titolo edilizio, nel successivo capitolo si attribuirà per tale immobile un valore pari a ZERO, stimando esclusivamente l'immobile "B" del compendio, interessato dalla procedura.

\*\*\*



---

<sup>9</sup> Listino Regione Calabria 2021 – opere Civili, 21CL.PR. R.02110.50.c e 21CL.PR. E.0150.20

[https://www.regione.calabria.it/website/portalmedia/userfiles/file/3\\_Listino%20Opere%20civili%202021.pdf](https://www.regione.calabria.it/website/portalmedia/userfiles/file/3_Listino%20Opere%20civili%202021.pdf)





## CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI

### 6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare / Borsino immobiliare - "Guida alla stima delle abitazioni" quarta edizione – DEI Editore

Prima di procedere con la mera valutazione, bisogna fare una premessa: c'è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nella medesima zona,

---

<sup>10</sup> Comprende stesura e presentazione CILA su portale SUE, rettifica indirizzo in d.b. catastale, compreso IVA e CNP.



reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell'immobile;
- la posizione dell'immobile;
- lo stato di manutenzione dell'immobile.

Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile.

Il secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influisce sul suo valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica.

Definito il metodo di stima, da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) Anno: 2021 Semestre: I) e dal Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a



quelle appartenenti al compendio immobiliare, oscilla in un *range* da 754,00 Euro/mq a 1.015 Euro/mq con una tendenza verso il valore più basso.

Si ritiene dunque congruo assumere il Vmu di euro **850,00/mq** per quanto concerne l'immobile in parola.

Avendo a disposizione tutti questi elementi, insieme alle rispettive consistenze date dalle Superficie Commerciale precedentemente calcolata, si procede con la stima vera e propria nel seguente paragrafo.

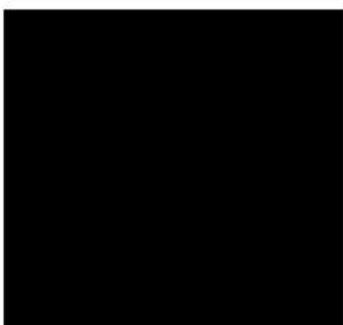
## 6.2 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

### Immobilie "A"

Per come ampiamente discusso nel precedente capitolo 5, l'immobile "A" risulta privo di titolo edilizio, con la planimetria catastale non conforme allo stato di fatto e pertanto, non essendo nelle condizioni di commerciabilità, conseguentemente se ne attribuisce il valore di stima pari a **ZERO**.





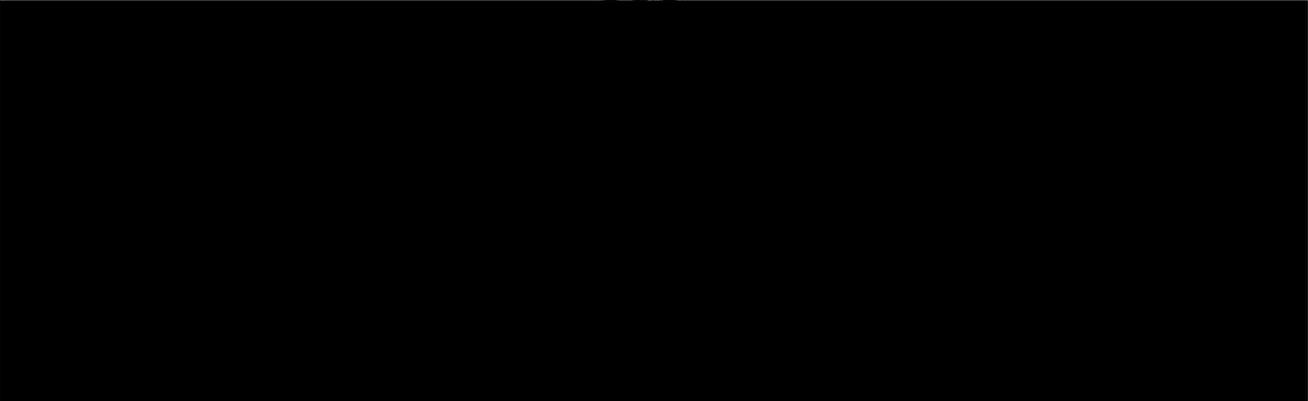
### 6.3 – VALORE DI STIMA

Il valore di stima per ciascun immobile è dato dalla stima a cui va sottratto il rispettivo importo per il conseguimento della conformità, per come trattato al precedente capitolo 5.

#### Immobile “A”

- Stima valore di mercato immobile (V): ZERO

\*\*\*



## CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nella immediata periferia sud del Comune di Catanzaro, esattamente in via degli Svevi.



## **Immobile "A"**

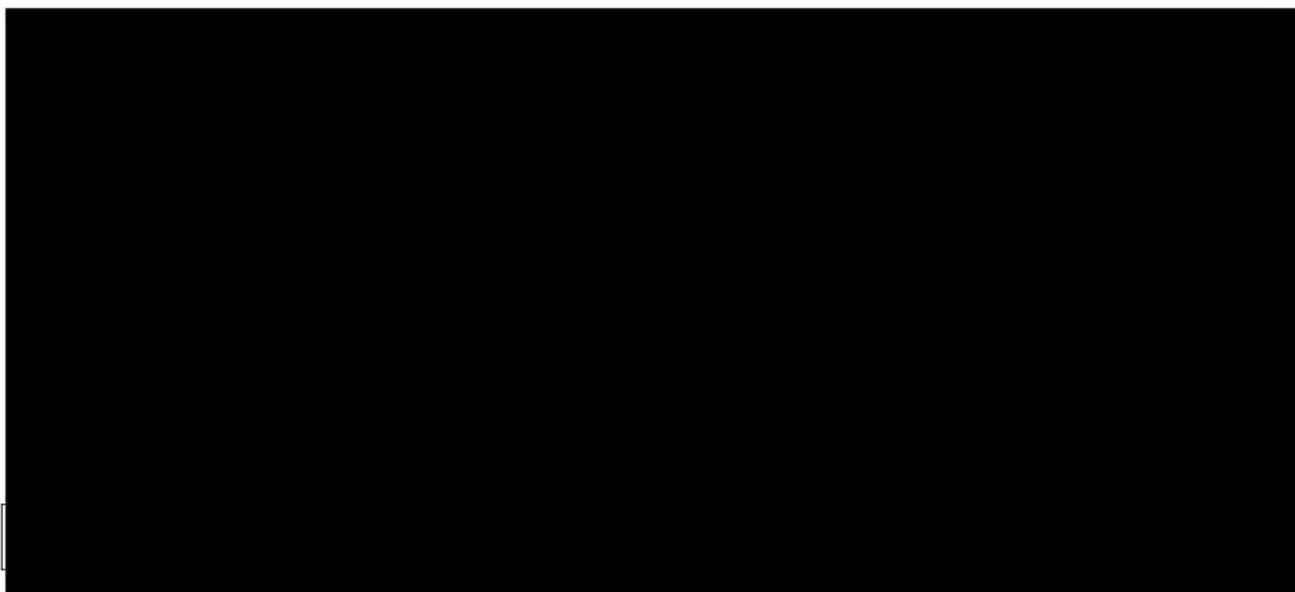
Dati Catastali:

**Foglio n. 70, particella 39, subalterno 2, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 88, rendita catastale euro 216,91;**

Categoria Energetica: **D**

Valore di mercato: **ZERO**

**IMMOBILE "A" - Valore di stima: ZERO**



**\*\*\***

### **NOTA INTEGRATIVA SU EVENTUALE CONDONABILITA' IMMOBILE "A"**

In merito all'eventualità - per l'immobile "A" - di un accesso al Condono Edilizio tardivo per come previsto dalla normativa<sup>11</sup> nei casi di immobili abusivi aggiudicati a seguito di procedure

<sup>11</sup> Art. 40 comma 6 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.



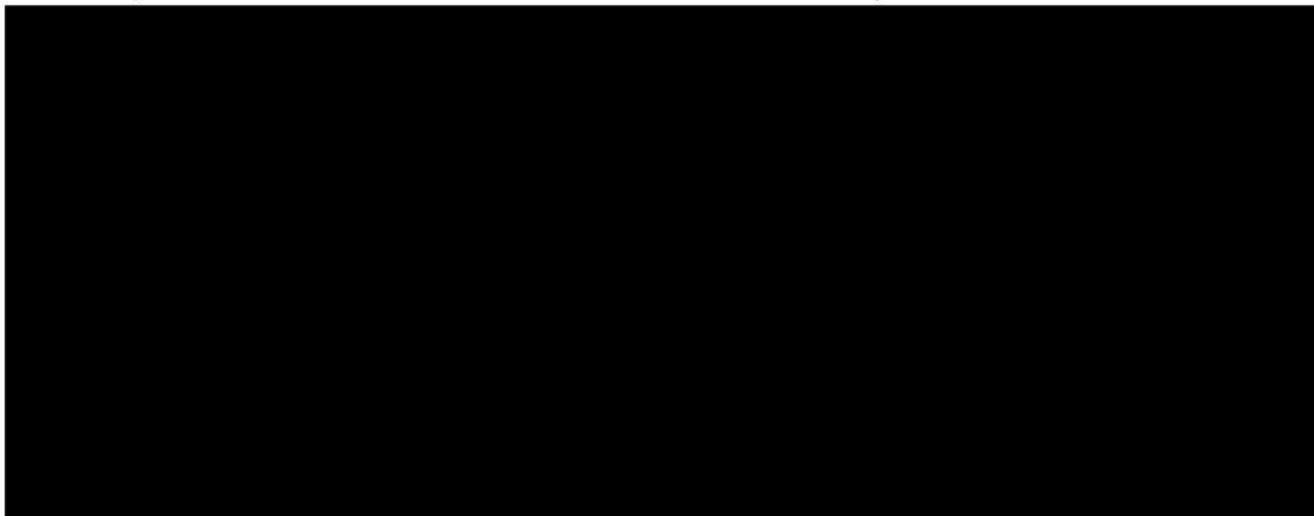
esecutive immobiliari, si fa presente che la ragione del credito che ha originato la procedura è risalente all'anno 2008<sup>12</sup> e quindi in data posteriore all'ultimo Condono Edilizio ex legge 326/03 entrato in vigore appunto nel 2003, e che ammetteva la possibilità di presentare le istanze fino all'anno 2004. Pertanto, la possibilità di una eventuale adesione alla sanatoria speciale in luogo di quella ordinaria è del tutto esclusa.

\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 33 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. Il sottoscritto fa presente che, in merito all'APE relativo all'immobile "A", lo stesso redatto ed inviato<sup>13</sup> nel portale "APE Calabria" in data antecedente all'esito dell'accesso agli atti pervenuto al sottoscritto solo in data 8 settembre u.s., che di fatto ne impedisce la commerciabilità. Se il G.E. ritiene non necessaria tale certificazione, il sottoscritto provvederà conseguentemente all'annullamento dello stesso APE dal portale.

Catanzaro, 4 ottobre 2022

L' Esperto Stimatore



## INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo del 08/04/2022 e 22/04/2022;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visure catastali-Visure catastali storiche;*
4. *EDM e Planimetrie catastali;*
5. *Ispezioni ipotecaria con note di trascrizione;*
6. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
7. *Esito accesso atti Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro;*
8. *Titoli di Proprietà;*
9. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate/Borsino Immobiliare;*
10. *Certificazione anagrafe comunale di Catanzaro;*
11. *Restituzione grafica immobili (Rilievi);*
12. *Verbale sopralluogo del 18/07/2022.*

