

1. Premessa	2
2. Analisi dei documenti depositati art. 567	6
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”	
3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione dei beni	8
3.1 Dati catastali	8
3.2 Descrizione del bene	11
3.3 L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata	18
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	19
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	20
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	21
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	22
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell’acquirente	23
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	24
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica	25
10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	25
10.2 Regolarità edilizia	26
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	27
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	28
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”	
13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	33
13.1 Criterio di stima dei fabbricati	34
13.2 Stima del valore di mercato del bene	39
14. Conclusioni	47
SEZIONE 3 – ALLEGATI	
Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali	
Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Gimigliano	
Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio	
Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare	
Allegato 5 - Estratti notarili	
Allegato 6 - Dossier fotografico	
Allegato 7 - Elaborati grafici	
Allegato 8 - Quotazioni immobiliari	
Allegato 9 - A.P.E.	



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 28/08/2024 incarico dalla **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.61/2024 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di “*due diligence*” previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

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

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali 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 preteso di € 200,00.*

Il Giudice dell'Esecuzione:

- *Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.*
- *Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art.173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (08/05/2025) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*
- *Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.*
- *Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.*

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 03/09/2024 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.



Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il bene pignorato, previo invio di comunicazione sopralluogo effettuata dal Custode Giudiziario.

✚ **1° sopralluogo** - In data 26/09/2024 alle ore **15:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Gimigliano alla via Corace, e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 32, particella 461, subalterno 2.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ XXXXXXXXXX *in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi*
- ✓ *Avv. Natalia GIULIANO in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ *Geom. Francesco LENTINI in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore*

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico. Al termine del sopralluogo (ore **16:15**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica preliminare (*Allegato 1*).

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

In data 01/10/2024 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.

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

✓ Comune di Gimigliano – Ufficio Anagrafe

In data 04/09/2024 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza. In data 05/09/2024 sono stati rilasciati dall'ufficio i certificati richiesti.

✓ Comune di Gimigliano – Ufficio Tecnico

In data 07/10/2024, è stato richiesto a mezzo PEC il certificato di destinazione urbanistica. In data 11/11/2024 è stato inoltrato a mezzo PEC sollecito evasione richiesta. In data 29/11/2024 il CTU si è recato presso il comune ed ha ritirato il certificato protocollo n.5454 del 29/11/2024.

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

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

In data 04/09/2024 e 07/10/2024 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

In data 18/09/2024 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n.102023 del 18/09/2024. L'agenzia ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.108874 del 04/10/2024.

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

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

❖ In data 03/09/2024, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in data 04/09/2024 al protocollo dell'agenzia n.96726. L'ufficio ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.99560 del 10/09/2024.

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



- ❖ In data 07/03/2025 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

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

✓ Estratti notarili

- ❖ Studio Notarile Gianluca PERRELLA

In data 03/09/2024, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di compravendita repertorio n.76666 del 29/11/2005. In data 10/09/2024 è stata rilasciata copia del suddetto atto.

- ❖ Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro

In data 17/09/2024, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di compravendita per Notaio Gennaro ANANIA repertorio n.54921 del 17/08/1998. L'atto è stato ritirato presso l'ufficio in data 11/10/2024.

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

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.



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

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

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

- ✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - È presente il Certificato Notarile del Notaio Giulia MESSINA VITRANO (*Allegato 5*), sede in Corleone, inerente alle formalità a carico degli eseguiti a tutto il 12/06/2024. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti al bene pignorato ubicato in Gimigliano (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 06/12/2025 ai numeri 26142/6567 a favore di BANCA CARIME SPA;
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 12/06/2024 ai numeri 8764/7370 a favore di GRGU SPV SRL;
- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, non risulta allegata agli atti l’estratto di mappa.

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

I suddetti documenti sono allegati alla presente relazione tecnica.

L’ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07/03/2025 sull’immobile pignorato, non ha evidenziato ulteriori formalità.



SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”



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

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

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

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

3.1 Dati catastali

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile) il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Gimigliano e viene catastalmente individuato nel modo seguente:

- ❖ foglio 32 – particella 461 – subalterno 2 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie 78 mq (75 mq escluse aree scoperte) – via Corace - Piano 1

Come risultante dallo stralcio di mappa del foglio 32, riportato in **Figura 1**, la particella 461 non è presente.

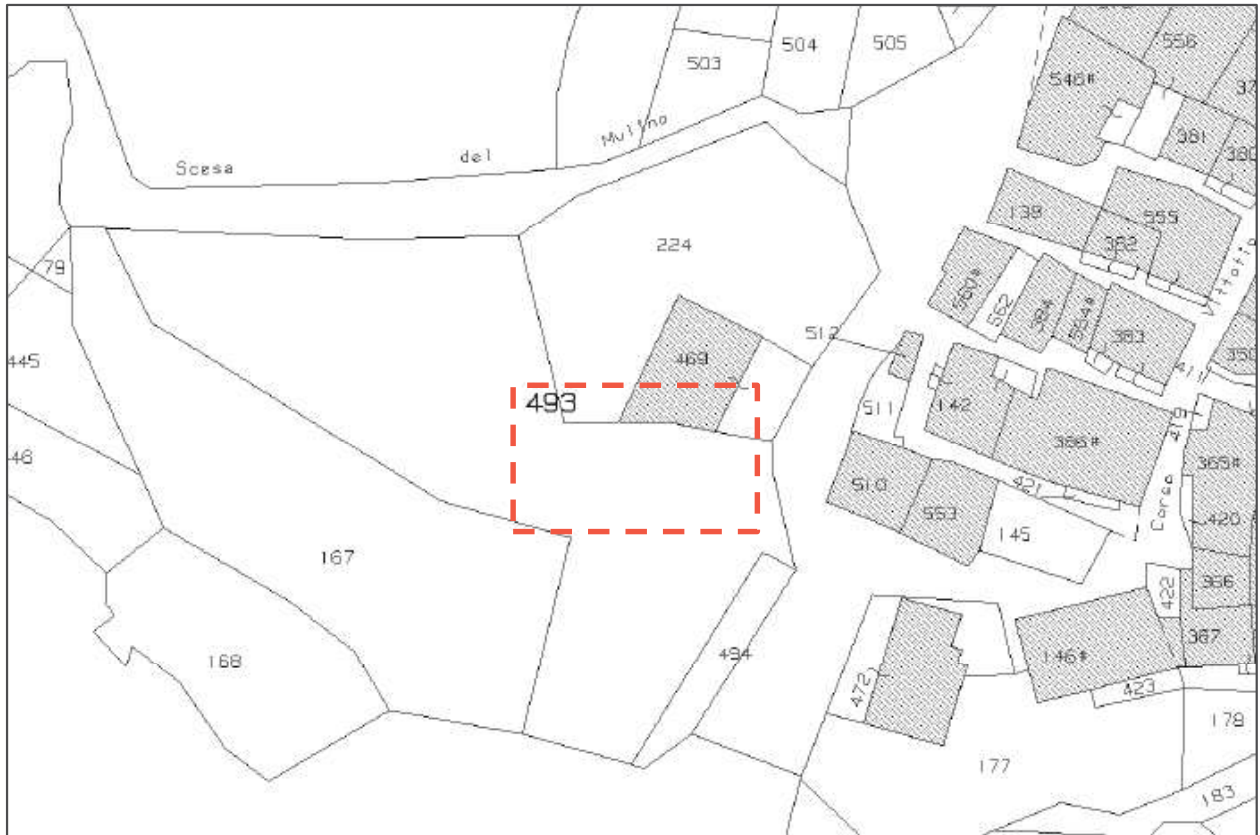


Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 32 del comune di Gimigliano – Individuazione area ove ricade la particella 461 contenente il bene oggetto di pignoramento



Dalla visura storica della particella 461 (al catasto terreni), risulta che essa è scaturita dall'originaria particella 493 (presente in mappa) mediante *Variazione del 09/07/1985 Pratica n. CZ0084968 in atti dal 01/04/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2907.1/2008)*. Probabilmente per mancato aggiornamento della suddetta variazione risulta ancora in mappa l'originaria particella 493.

Al fine di chiarire quanto sopra, lo scrivente ha effettuato opportuna richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, per reperire la suddetta variazione. Con nota protocollo n. 108874 del 04/10/2004 (*Allegato 3*) l'Agenzia ha precisato che la variazione richiesta non corrisponde un atto cartaceo, ma si tratta di una operazione eseguita dall'Ufficio direttamente tramite sistema informatico; ha altresì precisato che a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente è stata aggiornata la mappa catastale con l'inserimento del fabbricato identificato al foglio 32 p.la 461 del comune di Gimigliano (**Figura 2**).

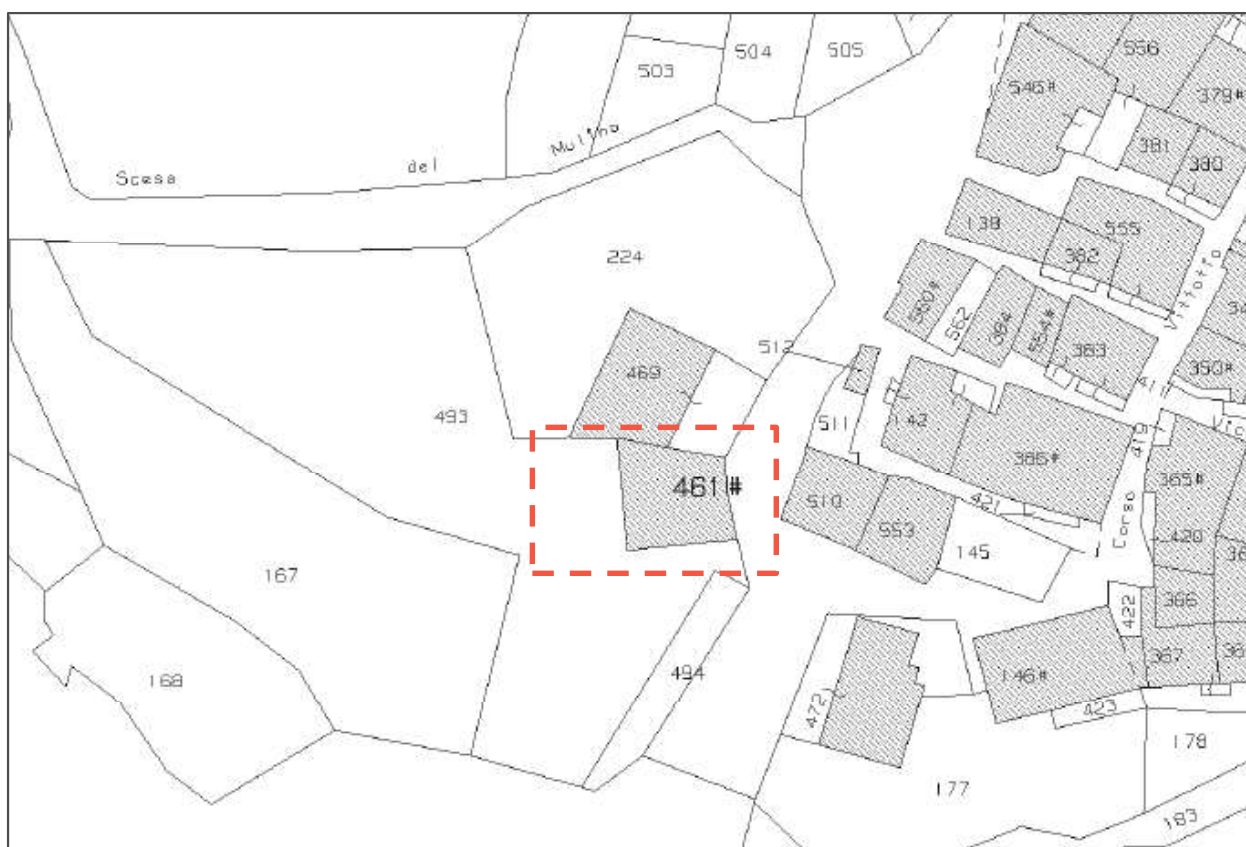


Figura 2 - Stralcio mappa catastale foglio 32 del comune di Gimigliano aggiornata

Come ravvisabile dall'elenco immobili della particella 461, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 3**, l'edificio è costituito da due piani fuori terra: piano terra adibito a magazzini e piano primo adibito ad abitazione.

1	Foglio 32 Part. 461 Sub. 1	Categoria C/2 ^a Classe 2 Consistenza 64 m ² Rendita Euro 82,63 Lire 160.000	VIA CORACE Piano T
2	Foglio 32 Part. 461 Sub. 2	Categoria A/4 ^a Classe 2 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 192,90 Lire 373.500	VIA CORACE Piano 1
3	Foglio 32 Part. 461 Sub. 3	Categoria C/2 ^a Classe 1 Consistenza 59 m ² Rendita Euro 63,99 Lire 123.900	VIA CORACE Piano S1

Figura 3 – Elenco Immobili particella 461 del foglio 32 del comune di Gimigliano

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub.2), che occupa l'intero piano primo, sono le seguenti:

- a NORD in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 469;



- a SUD e OVEST prospiciente la particella 493;
- a EST prospiciente la via Corace.

Come ravvisabile dalla sezione “*INTESTATI*” della visura storica, il subalterno oggetto di esecuzione risulta intestato ai seguenti soggetti (entrambi eseguiti):

- ██████████ nato a Catanzaro il ██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/2
- ██████████ nata a Gimigliano il ██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/2

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell’unità immobiliare (Figura 4).

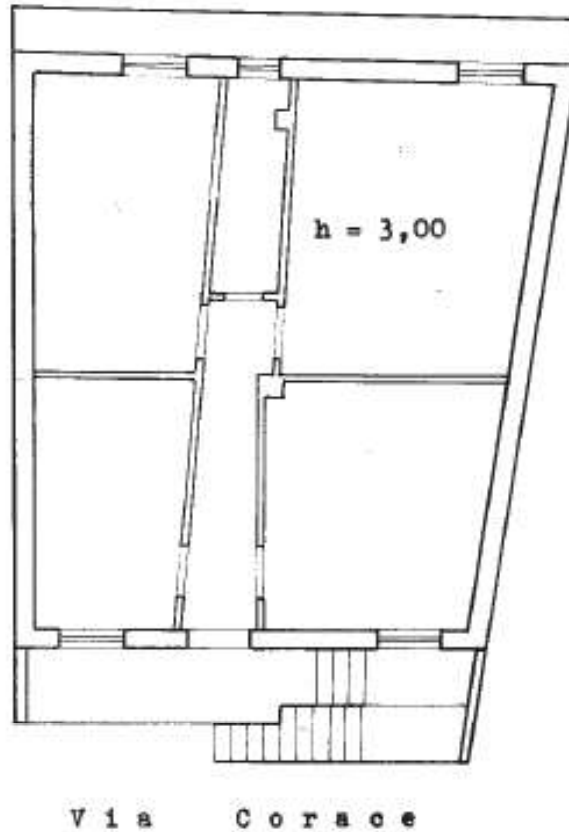


Figura 4 – Planimetria catastale foglio 32 del comune di Gimigliano, particella 461, subalterno 2



3.2 Descrizione del bene

Gimigliano è un centro di montagna, di origini medievali, la cui economia si basa su attività agricole, industriali e terziarie. I gimiglianesi, che presentano un indice di vecchiaia nella media, risiedono soprattutto nel capoluogo comunale, in cui si registra la maggiore concentrazione demografica, e nella località Cavora-Lenticchia; il resto della popolazione si distribuisce tra numerosissime case sparse e i nuclei: Colla, Acqua delle Pere, Corbino, Cuturelle, Porto, Trearie, Umbri e Visconte.

Il territorio ha un profilo geometrico irregolare, con differenze di altitudine molto accentuate: si raggiungono i 968 metri di quota massima sul livello del mare; le aree Crocifisso e Difesa sono in contestazione rispettivamente con i comuni di San Pietro Apostolo e Fossato Serralta. L'abitato, arroccato su uno sperone naturale, è interessato da una forte crescita edilizia, giustificata anche dall'entità della disponibilità di stanze non occupate, che appare poco rilevante, anzitutto in rapporto alla popolazione; il suo andamento plano-altimetrico è vario.

Si estende nella parte settentrionale della provincia, nel versante meridionale dell'altopiano della Sila Piccola, presso la sponda sinistra del fiume Corace, nella media valle di questo corso d'acqua, tra Catanzaro, Pentone, Fossato Serralta, Sorbo San Basile, l'isola amministrativa Pomo appartenente al comune di Fossato Serralta, Cicala, Carlipoli, Soveria Mannelli, Decollatura, San Pietro Apostolo e Tiriolo. A 6 km dalla strada statale n. 109 della Piccola Sila, è raggiungibile anche con la statale n. 19 della Calabria, il cui tracciato si snoda a 9 km. L'autostrada più vicina è la A3 Salerno-Reggio Calabria, cui si accede dal casello di Lamezia Terme-Catanzaro Lido, distante 35 km. La linea ferroviaria Cosenza-Catanzaro ha uno scalo sul posto. L'aeroporto più vicino si trova a 35 km, quello di Napoli/Capodichino a 411 km. Il porto mercantile è situato a 62 km; quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 159 e 147 km. Inserita in circuiti commerciali e nella Comunità montana "Monti Tiriolo Reventino Mancuso", ha nel capoluogo di provincia il principale polo di gravitazione per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto.

È sede di Pro Loco e di stazione dei carabinieri. L'agricoltura, basata sulla produzione di cereali, frumento, ortaggi, olivo, agrumi e uva, è integrata dall'allevamento di ovini, caprini e suini. L'industria è costituita da aziende che operano nei comparti: alimentare, edile, dei materiali da costruzione (tra cui il vetro) e della lavorazione del legno. Degno di nota è l'artigianato tessile.

Anche se non è presente il servizio bancario, una sufficiente rete commerciale si aggiunge ai vari servizi che costituiscono il panorama del terziario. Non si registrano particolari strutture sociali, sportive e per il tempo libero. È possibile frequentare le scuole dell'obbligo; si può usufruire della biblioteca comunale per l'arricchimento culturale. Le strutture ricettive offrono possibilità di ristorazione ma non di soggiorno. A livello sanitario è assicurato il servizio farmaceutico.

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





Figura 5 – Ortofoto con individuazione del fabbricato in oggetto

Il fabbricato è raggiungibile ed accessibile direttamente da via Corace che si collega alla SP40. Il fabbricato, realizzato ante 1967, si sviluppa su due livelli con copertura piana e si presenta in mediocri condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme e di dettaglio di seguito riportate (Figura 7). L'unità immobiliare si sviluppa su di un livello posto al piano primo destinato ad abitazione; è raggiungibile mediante scala esterna di pertinenza esclusiva (Figura 8).





Figura 6 - Strada di accesso al fabbricato



Figura 7 - Vista di insieme del fabbricato

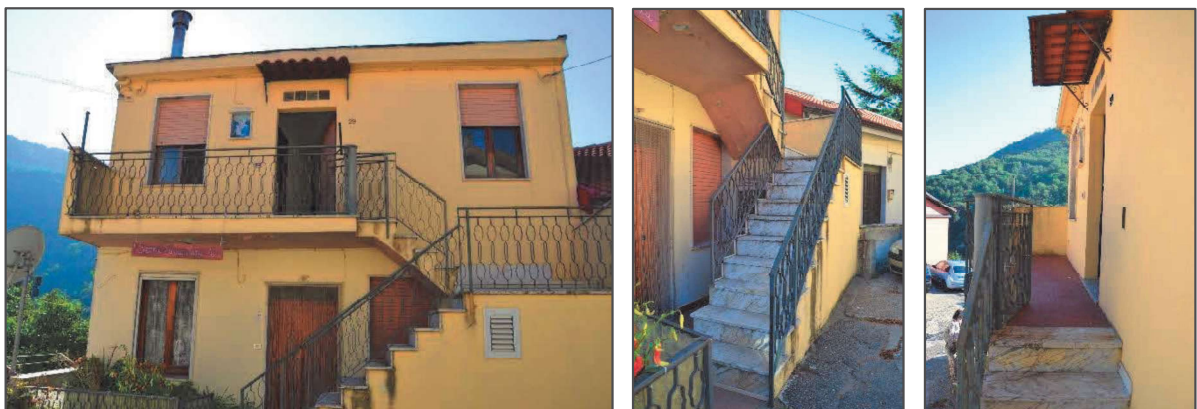


Figura 8 – Vano scala esterno del subalterno 2



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

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano CORRIDOIO che distribuisce in senso orario a partire dal sud i vani CUCINA, LETTO 1, WC, LETTO 2 e SOGGIORNO.

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

Dai vani LETTO 1 e LETTO 2 si accede al balcone posto sul lato OVEST e che si sviluppa lungo tutta la facciata del fabbricato e gode di pregevole vista panoramica.



Figura 9 – BALCONE

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in pessimo stato di conservazione, dovuta al mancato uso dell'immobile, che risulta allo stato inutilizzato e carente di manutenzione; sono presenti fenomeni di deterioramento da umidità delle rifiniture.

Pavimentazione realizzata in piastrelle o con effetto mosaico; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato ed in parte rivestito con lastre di polistirolo.

Le pareti del WC e parzialmente quelle della CUCINA, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con presenza di tapparelle; quelli posti sulla facciata OVEST sono dotati di ulteriore infisso in alluminio e vetro singolo; si presentano tutti in mediocri condizioni. Gli infissi interni, in legno (o legno-vetro) sono in discrete condizioni. Portoncino di ingresso blindato.



Figura 10 - Portoncino di ingresso





Figura 11 – Deterioramento delle finiture interne



Figura 12 - Infissi esterni





Figura 13 - Infissi interni

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

PIANO PRIMO
H = 2.80 m

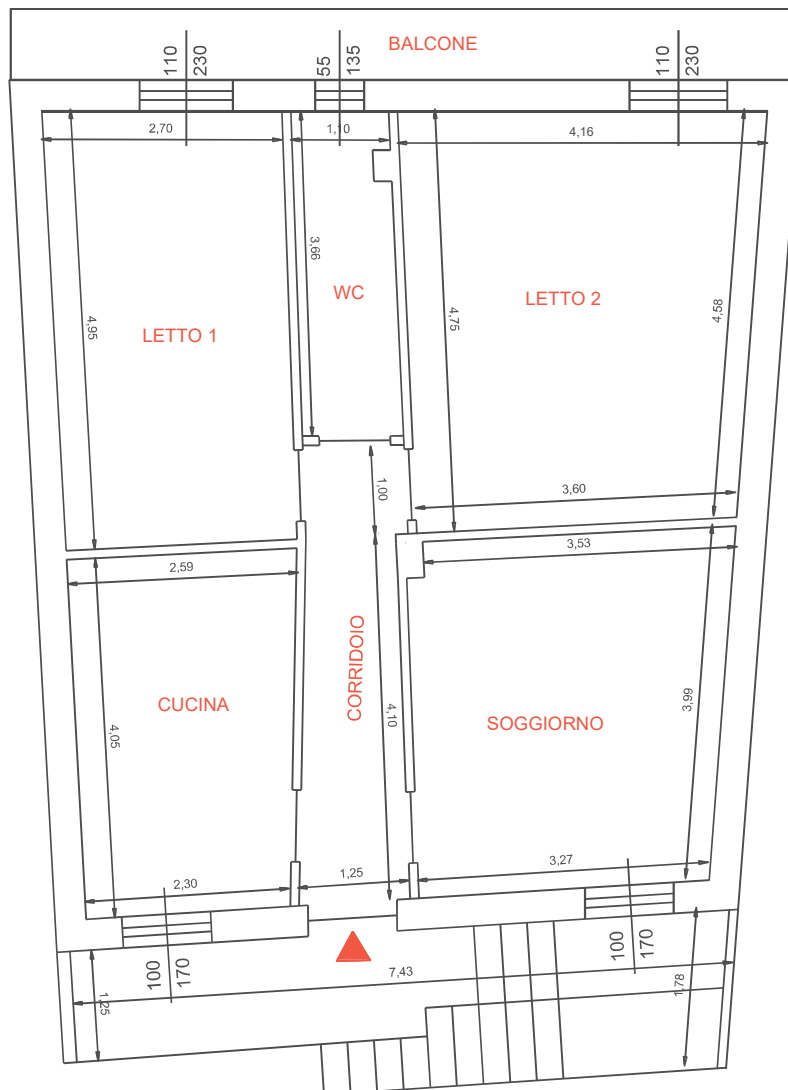


Figura 14 – Planimetria da rilievo





Figura 15 – Interno appartamento



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

Come risultante dall'atto di compravendita a mezzo del quale il bene è pervenuto agli esecutati (repertorio n.76666 del 29/11/2005 per Notaio Gianluca PERRELLA), il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Dal suddetto atto di compravendita, risulta inoltre quanto segue:

"il venditore garantisce che l'immobile venduto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà, pervenuto in forza di atto di donazione per Notaio G.Anania, in data 17 agosto 1998 [...], nonché libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti.

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

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



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

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

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione (subalterno 2, particella 32, foglio 461 del comune di Gimigliano) risulta di esclusiva proprietà degli esecutati:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/2
- [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/2

Entrambi i comproprietari sono debitori esecutati.

Agli esecutati il bene è pervenuto con atto di compravendita repertorio n.76666 del 29/11/2005 per Notaio Gianluca PERRELLA.

Il suddetto atto di compravendita, estratto in copia presso il notaio è riportato nell’*Allegato 5*.



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

“Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l’indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.

Dal certificato estratto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Gimigliano (*Allegato 1*), risulta che:

- l’esecutato ██████████ non è più residente nel comune di Gimigliano;
- l’esecutata ██████████ risulta residente in altro immobile sito in Gimigliano alla via Chianetta n.119.

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, non risulta occupato dagli esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione non costituisce abitazione principale degli esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.

Il bene oggetto di esecuzione risulta all’attualità non utilizzato.

In data 03/09/2024 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in data 04/09/2024 al protocollo dell’agenzia n.96726). Con nota protocollo n.99560 del 10/09/2024 l’Agenzia ha riferito che *“non sussistono contratti di locazione attivi in capo al signor ██████████ e alla signora ██████████) relativi all’immobile di cui all’istanza”.*

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



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

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

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

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

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

- ❖ **LOTTO DI VENDITA UNICO – ABITAZIONE** - foglio 32 – particella 461 – subalterno 2 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 4,5 vani – superficie 78 mq (75 mq escluse aree scoperte) – via Corace snc - Piano 1



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

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

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

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



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

“L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Formalità

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

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** iscritta il **06/12/2005** ai numeri **26142/6567**
A favore di BANCA CARIME SPA, per i diritti di 1/1 sull'immobile oggetto di esecuzione; **contro** [REDACTED].
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il **12/06/2024** ai numeri **8764/7370**
A favore di GROGU SPV SRL, per i diritti di 1/1 sull'immobile oggetto di esecuzione; **contro** [REDACTED].

Sono presenti vincoli urbanistici

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n.5454 rilasciato dal *Comune di Gimigliano* in data 29/11/2024 (*Allegato 2*), sull'area su cui insiste l'immobile insiste il Vincolo Paesaggistico (presenza del torrente Corace a meno di 150 m) ai sensi dell'art.142 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (articolo così sostituito dall'articolo 12 del D.Lgs n.157 del 2006, poi modificato dall'art.2 D.Lgs n.63 del 2008).

Sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n.5454 rilasciato dal *Comune di Gimigliano* in data 29/11/2024 (*Allegato 2*), l'area su cui insiste l'immobile ricade in area di frana a rischio R4 (livello di rischio molto elevato) disciplinata dall'art.16 delle Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del P.A.I., in cui è vietata ogni forma di nuova edificazione.

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

Non è presente regime condominiale



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

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

Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n.5454 rilasciato dal Comune di Gimigliano in data 29/11/2024 (*Allegato 2*), per l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, non viene indicato alcun vincolo da usi civici.

Dall'atto di compravendita repertorio n.76666 del 29/11/2005 per Notaio Gianluca PERRELLA (*Allegato 5*) con il quale il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati risulta quanto segue:

“Il venditore garantisce che l'immobile venduto è di sua esclusiva proprietà, pervenuto in forza di atto di donazione per Notaio G.Anania, in data 17 agosto 1998, registrato a Lamezia Terme il 7 settembre 1998 al n.1547, nonché libero da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti”.

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

Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.



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

“La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”.

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n.5454 rilasciato dal Comune di Gimigliano in data 29/11/2024 (*Allegato 2*), l’area su cui insiste il fabbricato contenente il bene oggetto di esecuzione (foglio 32, particella 461, subalterno 2), nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (Programma di Fabbricazione approvato con DPGR n.1505 del 22/07/1980 e variante approvata con DD n.14 del 15/07/1999) ricade in zona: “*BPF-aree di completamento da P.F. 1980*”.

Dal certificato risulta altresì che relativamente al bene in oggetto

- ❖ che nel Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Delibera di Consiglio Regionale della Calabria n. 115 del 28.12.2001, il suddetto immobile ricade in area di frana a rischio “R4” (*livello di rischio molto elevato*) disciplinata dall’art. 16 delle Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia del P.A.I., in cui è vietata ogni forma di nuova edificazione:
- ❖ che, sul predetto immobile insiste il “*Vincolo Paesaggistico*” (presenza del torrente Corace a meno di mi 150) ai sensi dell’art. 142 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, (articolo così sostituito dall’articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall’articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008);
- ❖ che, ai sensi della Legge n° 353 del 21 novembre 2000 “Legge quadro in materia d’incendi boschivi”, dal catasto incendi del Comune di Gimigliano e dalla consultazione delle aree percorse dal fuoco rilevate da CFS/CFR, tramite il portale del SIM - Sistema Informativo della Montagna, alla data odierna, il suddetto immobile non risulta interessato da incendio.



10.2 Regolarità edilizia

Dall'atto di compravendita repertorio n.76666 del 29/11/2005 per Notaio Gianluca PERRELLA (*Allegato 5*) risulta che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967.

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

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

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

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

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, è possibile affermare che non sono ravvisabili difformità catastali.



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

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

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 10.2*, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive.

È possibile affermare che non sono presenti opere abusive.



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

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

L'unità immobiliare risulta dotata di tutte le predisposizioni degli impianti necessari alla destinazione residenziale, ma all'attualità risultano inutilizzabili per assenza delle relative utenze e/o dei generatori.

Il contatore dell'energia elettrica, posto all'interno del vano CUCINA risulta disattivato. Il contatore dell'acqua posto in apposito vano ricavato nella parete esterna al piano terra presenta i sigilli di chiusura.

L'impianto di riscaldamento, che per come riferito dall'esecutata, funzionava con gas a bombola (assente il gas metano) risulta all'attualità privo di caldaia; sono presenti esclusivamente i terminali.

Nel vano cucina è presente un camino, che per come riferito dall'esecutata, risulta privo di manutenzione.



Figura 16 - Contatore idrico



Figura 17 - Contatore energia elettrica



Figura 18 – terminali impianto di riscaldamento





Figura 19 – Camino

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

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

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

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

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



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

Nel caso in oggetto risulta individuabile la seguente destinazione:

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

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

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

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

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM_v.52.001**.

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

L'APE (*Allegato 9*) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 10/03/2025 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 7905825000204687**.



SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

31

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a33262df0eee8a1abb60b525b9cefa7



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

“Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”.

“Il valore degli immobili pignorati”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

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

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

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

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

Determinazione della superficie commerciale

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

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

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Stima del valore di mercato medio unitario

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

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

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

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

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

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

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

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

Dettaglio del coefficiente correttivo

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



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

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

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

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

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

✚ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

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

✚ caratteristiche posizionali intrinseche

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

✚ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

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



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

✚ caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

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

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

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

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

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

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

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

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

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



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

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

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

Dove

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



13.2 Stima del valore di mercato del bene

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Gimigliano in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio (50,3 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati media (5,58% dello stock).

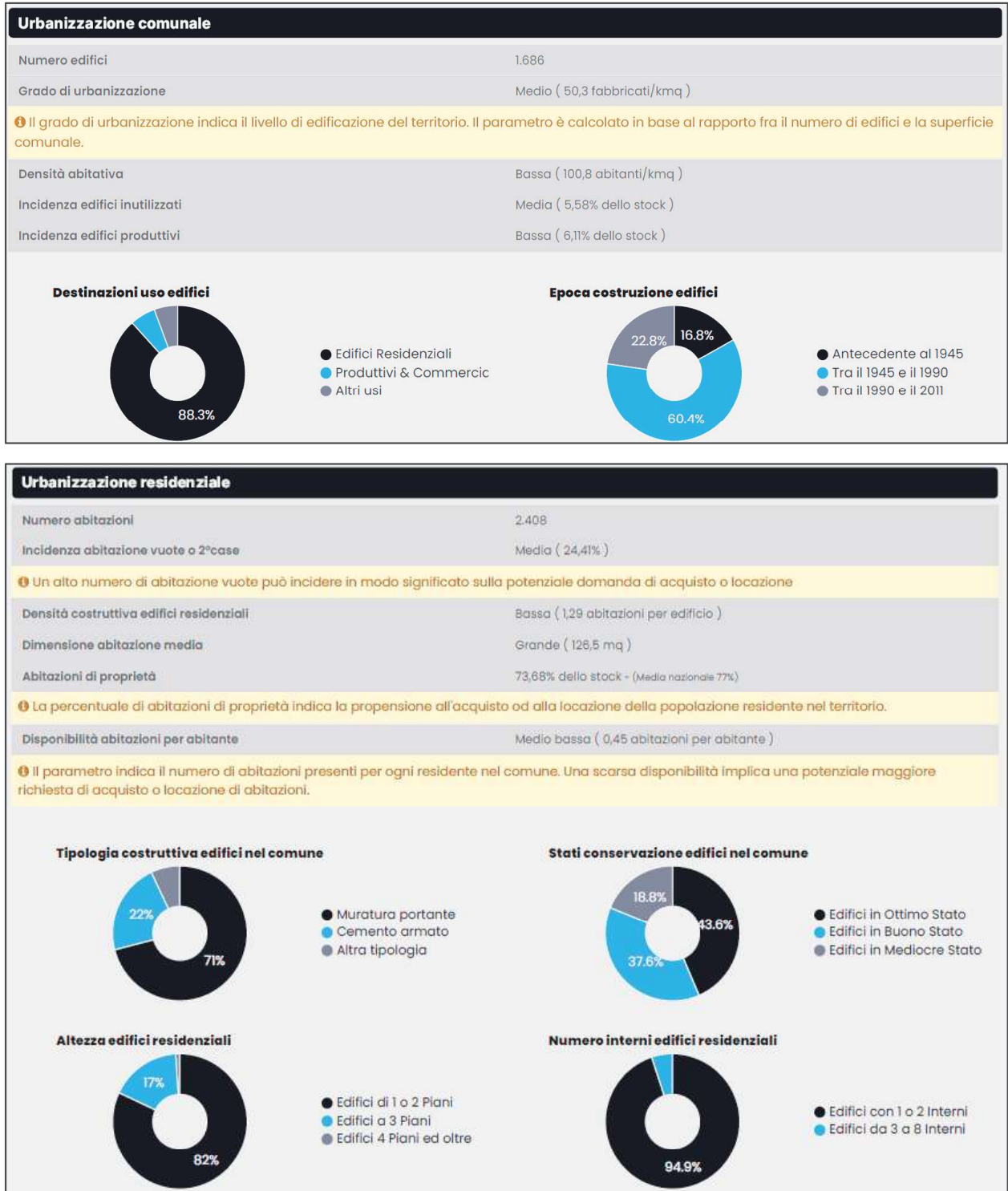


Figura 20 – Dati urbanizzazione comune di Gimigliano



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



Figura 21 – Dinamicità del mercato residenziale – Gimigliano



Figura 22 – Andamento quotazioni - Gimigliano

Storico Compravendite Residenziali
Gimigliano

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2023	1	2	3	0	8	14
2022	4	6	1	3	4	18
2021	3	7	2	4	4	20
2020	0	0	3	2	4	9
2019	1	2	3	2	3	11
2018	2	4	0	2	6	14
Media	1	3	2	2	4	14

Storico Compravendite Non Residenziali
Gimigliano

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	0	0	2	0	0	0	0	0	2
2022	0	0	4	0	0	0	0	0	4
2021	3	0	4	0	0	0	0	0	7
2020	0	0	1	0	0	0	0	0	1
2019	1	0	1	0	0	0	0	0	2
2018	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Media	0	0	2	0	0	0	0	0	3

Storico Compravendite Pertinenziali
Gimigliano

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2023	0	10	10
2022	1	3	4
2021	0	2	2
2020	0	0	0
2019	0	5	5
2018	0	7	7
Media	0	4	4

Figura 23 – Storico compravendite - Gimigliano

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Gimigliano, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R). Il bene oggetto di stima rientra nella zona B2, fascia *Centrale/CENTRO URBANO*.

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



Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 8). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona B2, fascia Centrale/CENTRO URBANO, la tipologia prevalente è “*abitazioni di tipo economico*”, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall’anno 2014 all’anno 2024 (primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria “*abitazioni di tipo economico*”.

Dall’analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 24**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) sono rimaste invariate dal 2014 al 2024.

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

ANNO	Valori Mercato - Residenziale (€/mq)		
	Min	Max	Med
2014	550,00	650,00	600,00
2015	550,00	650,00	600,00
2016	550,00	650,00	600,00
2017	550,00	650,00	600,00
2018	550,00	650,00	600,00
2019	550,00	650,00	600,00
2020	550,00	650,00	600,00
2021	550,00	650,00	600,00
2022	550,00	650,00	600,00
2023	550,00	650,00	600,00
2024	550,00	650,00	600,00

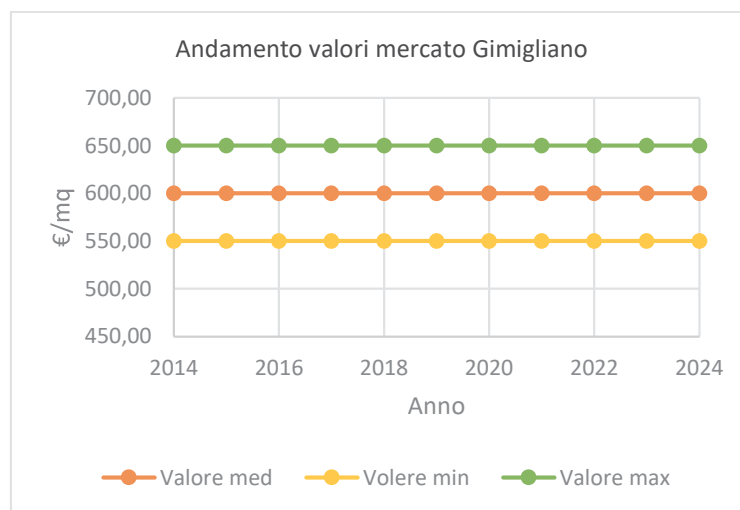


Figura 24 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B/2 – Comune di Gimigliano

Da tale fonte per la destinazione “*abitazioni di tipo economico*”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2024:

- valori di mercato abitazioni di tipo economico € /mq 550,00 - € /mq 650,00



Fonte n.2 – Atti di compravendita

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

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2024	Corso vittorio Emanuele	95,30	14 000,00	146,90
2024	Via Cerace	122,30	12 500,00	102,21
2024	Corso vittorio Emanuele	132,00	50 000,00	378,79
2023	Via XI Febbraio	55,00	13 600,00	247,27
2022	Via Gorizia 2	55,00	16 600,00	301,82
2024	Via Fondaccia 2	81,00	17 400,00	214,81
2022	Viale IV Novembre	75,00	10 000,00	133,33
2024	Viale IV Novembre	103,00	35 000,00	339,81
MEDIA				233,12

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

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



Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - Allegato 8). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili. In tale zona le quotazioni immobiliari relative a marzo 2025, per le diverse tipologie, sono riportate di seguito.

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA €URO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M ² / MESE	
Abitazioni in stabili 1^a Fascia info Di qualità SUPERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 686	Quotazione Media 741	Quotazione Massima 796	
Abitazioni in stabili Fascia Media info Di qualità nello STANDARD di zona			
Quotazione Minima 518	Quotazione Media 562	Quotazione Massima 605	
Abitazioni in stabili 2^a Fascia info Di qualità INFERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 477	Quotazione Media 499	Quotazione Massima 520	
Ville e Villini			
Quotazione Minima 605	Quotazione Media 648	Quotazione Massima 691	

Figura 25 - Risultato interrogazione borsino immobiliare settembre 2024 – Comune di Gimigliano

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

- €/mq 518,00 - €/mq 605,00

che risultano pressoché allineati ai valori OMI.



Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione residenziale, siti in Gimigliano – www.immobiliare.it, prendendo in considerazione l'intero comune, nonché un raggio di 1,0 km da via Corace, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'Allegato 8.

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

Agenzia Immobiliare	Ubicazione	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
ASTE FLORIO	Via Santissima Maria di Porto	57 370,00	70,00	819,57
ROCKAGENT	Via Tommaso Campanella, 31	10 000,00	104,00	96,15
GRUPPOEDICOM	Via Risorgimento, 31	14 000,00	194,00	72,16
UTENTE PRIVATO	Via Chianetta, 100	89 000,00	80,00	1 112,50
UTENTE PRIVATO	Via Croci, 148	30 000,00	115,00	260,87
UTENTE PRIVATO	Via Chianetta	40 000,00	80,00	500,00
MEDIA				476,88

Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - destinazione residenziale – Comune di Gimigliano

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

Occorre tenere conto delle quotazioni desumibili dagli atti di vendita che si discostano da quelle minime ed occorre altresì tenere conto delle attuali offerte di vendita che si assestano alle quotazioni minime.

Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI - €/mq 550,00.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per gli immobili in oggetto, è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

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

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato al primo ed è dotato di accesso indipendente raggiungibile direttamente dalla via comunale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.



- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,10 su 0,12.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,06.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,02 su 0,07
 - Obsolescenza - 0,02 su 0,07
 - Commerciabilità - 0,11 su 0,21

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



Stima immobile Gimigliano (CZ) – FG. 32 – PART. 461 – SUB. 2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	79,22	1,00	79,22
Balconi fino a 25 mq	18,95	0,30	5,69
TOTALE			84,91
TOTALE APPROSSIMATO			85,00

Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,03
	Servizi	0,04	0,04
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,10
	Finiture	0,06	0,03
	Impianti	0,12	0,03
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,02
	Obsolescenza	0,07	0,02
	Commerciabilità	0,21	0,11
TOTALE		1,00	0,65

Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 550,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 550,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,65
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 357,50
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	85,00
VALORE DI MERCATO	€ 30 387,50
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 30 387,00

Tabella 7 - Determinazione valore di mercato

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Gimigliano (CZ) – particella 461 – subalterno 2 viene stimato complessivamente in € 30.387,00.



14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre il seguente lotto di vendita, per il quale viene indicato il valore di stima.

LOTTO DI VENDITA 1

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 35 del comune di Gimigliano (CZ) – particella 461 – subalterno 2 viene stimato complessivamente in € 30.387,00.

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

Catanzaro, lì 10 marzo 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Daniilo ISABELLO



SEZIONE 3 – ALLEGATI

48

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332624f0eee8a1abb60b525b9cefa7



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

