

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Catanzaro

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 35/2024 R.G. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: [REDACTED].

CREDITORE: MARTE SPV S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 20 Marzo 2025, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il n° 2692 fin dal 13/02/1997, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, nonché a quello dei Periti del medesimo Tribunale, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, all'esame del fascicolo telematico ed alle operazioni peritali, ho depositato, in data 12/05/2025, la prima parte della Relazione. Nella stessa, consultabile attraverso il fascicolo telematico, ho descritto le operazioni peritali nonché identificato il bene, il titolo di proprietà e lo stato di possesso dell'immobile, rispondendo ai punti 1 - 2 e 3 di quanto chiestomi.

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

1. Identificazione del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 12/05/2025);
2. Titolo di proprietà - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 12/05/2025);
3. Stato di possesso del bene - (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 12/05/2025);
4. Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;
5. Individuazione di lotti separati;
6. Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri;
8. Diritto sul bene del debitore;
9. Regolarità edilizia e urbanistica;
10. Possibilità di sanare le opere abusive;
11. Verifica impianti ed analisi della situazione energetica;
12. Conclusioni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 35/2024 tratta di due unità immobiliari che, per chiarezza, a seguire saranno descritte in modo sintetico, così da identificarle nella presente relazione:

- **BENE 1** – Immobile sito nel Comune di Soverato, provincia di Catanzaro, in Via Aia n. 11, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 8, p.lla 485, sub. 5 categoria A/3, classe 1, con relative aree scoperte; l'immobile è un'abitazione di piena proprietà dell'esecutato ma lo stesso non la utilizza come abitazione principale ed è di fatto in disuso.

Il bene 1, sito nella zona superiore del comune di Soverato, è posto al piano terra di un immobile che si sviluppa su tre livelli.

- **BENE 2** – Immobile sito nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, provincia di Catanzaro, contrada Fego snc, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 22, p.lla



945, sub. 19 categoria A/4, classe 3, con relative aree scoperte; il bene è un'abitazione di piena proprietà dell'esecutato, ed è locata a terzi.

Il bene 2 fa parte di un complesso edilizio a schiera che consta di due livelli fuori terra e un seminterrato.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

Come specificato al punto 1 della presente relazione, la procedura esecutiva 35/2025 sottopone a pignoramento due unità immobiliari.

- **BENE 1** è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 8, particella 485, subalterno 5 categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani ed ha una rendita catastale di € 232,41.

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] unico proprietario del bene in virtù di Atto del 10/08/1994 Pubblico Ufficiale Notaio Naso sede Soverato (CZ) Repertorio n. 43937 – Compravendita Voltura n. 10361.1/1994 in atti dal 08/03/1997.

- **BENE 2** è riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 22, particella 945, subalterno 19 categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani ed ha una rendita catastale di € 135,57.

Nella relazione iniziale trasmessa in data 12/05/2025 riportavo che “Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il sig. [REDACTED] unico proprietario del bene in virtù di Atto del 15/01/2009 Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio sede Soverato (CZ) Repertorio n. 70915 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 491.1/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 16/01/2009.”

A rettifica di quanto appena citato, a seguire relazione quanto sostituisce:

Attraverso la lettura della Visura Catastale si evince che il [REDACTED] - [REDACTED] è unico proprietario del bene in virtù di Atto del 22/02/2005 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 381 – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni Trascrizione n. 14008. 1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 30/12/2008.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso ai due immobili oggetto di perizia, si può affermare con certezza quanto segue:

- **BENE 1** - il bene non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato che pur avendone la piena proprietà non era presente durante le operazioni peritali e, come affermato dalla figlia dello stesso che ha sovrinteso le operazioni peritali, non è in possesso del bene in quanto non la utilizza come dimora, non essendo la sua abituale residenza;
- **BENE 2** - trattasi di abitazione di piena proprietà dell'esecutato, la quale non corrisponde alla sua abitazione principale che, come detto, è in altro Comune. Il bene non è in possesso dell'esecutato in quanto occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione orale.

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

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

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



La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare. Per i tre beni in oggetto ho individuato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA – Market Comparison Approach) in quanto è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato, essendo disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato del bene da valutare e la zona di ubicazione è nota, risultando quindi, a parere dello scrivente, la scelta migliore da adottare. Il dato ricavato verrà però adeguato sulla scorta altre considerazioni, proprie, che saranno dettagliatamente motivate in seguito. Per una maggiore comprensione suddivido il procedimento nelle fasi di cui a seguire:

- *Determinazione della superficie del bene da stimare;*
- *Analisi del mercato e rilevazione dei dati immobiliari;*
- *Analisi dei prezzi e calcolo dei prezzi noti;*
- *Sintesi estimativa e sistema di stima.*

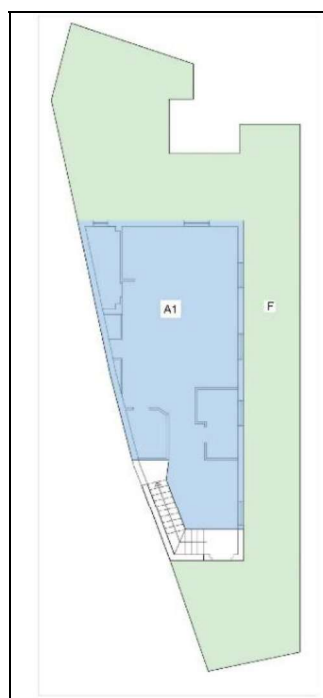
Per cui, rispettivamente per ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento (*bene 1, bene 2*), saranno espletate le quattro fasi sopraelencate così da poterne determinare il prezzo base di vendita.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE BENE 1

1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

Per definire la superficie del bene oggetto di perizia è utilizzato il criterio indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, riassunto nella seguente tabella:

| Tabella per il calcolo della superficie della superficie commerciale | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|------|
| A/3 abitazioni di tipo economico | | Incidenza % | Calcolo della superficie commerciale | | | |
| | | | Superficie lorda in mq | Coefficiente Moltiplicatore | Superficie equivalente | |
| Ambienti | Descrizione | | (a) | (b) | (c) = (a) x (b) | |
| A1 | Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. | 100% | 95 | 1,00 | 95,00 | |
| F | Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata. | 10% | 95,00 | 0,10 | coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1" | 9,50 |
| | | 2% | 56,00 | 0,02 | coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1" | 1,12 |
| Superficie commerciale finale | | | | | 105,62 | |



La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a mq 105,62.

Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo accanto.

Dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come "A1" sono considerate al 100% della loro superficie (*superficie lorda dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6*);
- l'area scoperta è stata determinata secondo quanto dettato dalla lettera "F", (*Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.; per detta superficie fino alla superficie definita nella lettera "A1" è stato applicato un coefficiente pari al 10%, per quella eccedente il 2%*).



2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto 1 della presente relazione, è ubicato alla via Aia, nel Comune di Soverato.

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


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

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza "D6", Fascia corrispondente "periferica", zona "Comprende il centro urbano di Soverato Superiore";
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell'area le "abitazioni signorili";
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo 'normale', risultano avere:
 - per le abitazioni di tipo economico, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 600,00 €/mq e un Max di 830,00 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, Il semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

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

ITA ENG

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERATO

Fascia/zona: Periferica/COMPRENDE%20IL%20CENTRO%20URBANO%20DI%20SOVERATO SUPERIORE


Codice zona: D6

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni signorili

Destinazione: Residenziale

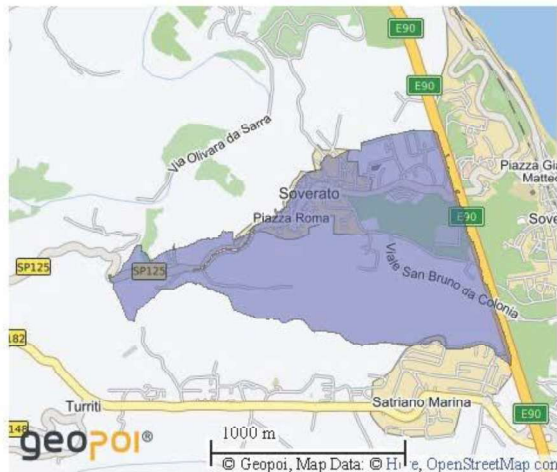
Spazio disponibile per annotazioni



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 640 | 860 | L | 2,6 | 3,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 600 | 830 | L | 2,2 | 3 | N |
| Ville e Villini | Normale | 680 | 990 | L | 3 | 4,1 | N |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, visitando i vari siti specializzati che propongono immobili in vendita, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili (che, nelle tabelle di seguito riportate, vengono



identificati come comparables – rispettivamente C1-C2-C3) da confrontare con l’immobile oggetto di valutazione (definito subject - S).

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

| | |
|---------------------|--|
| COMPARABLE 1 | <p>Appartamento in Vendita in Via DELLA GALILEA 32 a Soverato Soverato Superiore</p> <p>€ 85.000</p> <p>170 m² 6 locali 2 bagni 2° piano</p> <p>Appartamento situato all’ingresso del paese con vicinanza all’ufficio postale. L’immobile ha una superficie di circa 170 mq ed è attualmente in stato grezzo. Tuttavia, è molto luminoso e ben areggiato, offrendo la possibilità di personalizzazione secondo le proprie esigenze.</p> |
| COMPARABLE 2 | <p>Bilocale in Vendita in Corso Roma a Soverato Soverato Superiore</p> <p>€ 55.000</p> <p>80 m² 2 locali 1 bagno piano terra</p> <p>Situata in una posizione privilegiata nel cuore di Soverato Superiore, la posizione offre una comoda vicinanza a tutti i principali servizi e si trova a pochi minuti di auto dalle splendide spiagge della zona ed è così composta Ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera e servizio.</p> |
| COMPARABLE 3 | <p>Appartamento in Vendita in Largo Cardillo a Soverato Soverato Superiore</p> <p>€ 70.000</p> <p>95 m² 5 locali 2 bagni piano terra</p> <p>L’Immobiliare Soverato Superiore di fronte la piazza e vicino a tutti i servizi e scuola troviamo fabbricato con due unità abitative, al piano terra, appartamento con ingresso indipendente composto da soggiorno con cucina, bagno, e due stanze.</p> |

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

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

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



| PARAMETRI | COMPARABLES | | | SUBJECT |
|-----------------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|
| | C1 | C2 | C3 | S |
| Locali | 6 | 2 | 5 | 4 |
| Superficie commerciale (mq) | 170,00 | 80,00 | 70,00 | 105,62 |
| Bagni | 2 | 1 | 2 | 1 |
| Riscaldamento | autonomo | autonomo | autonomo | centralizzato |
| Condizioni | da ristrutturare | da ristrutturare | abitabile | da ristrutturare |
| Piano | secondo | terra | terra | terra |
| Ascensore | no | no | no | no |
| Giardino | no | no | no | no |
| Terrazzo | no | no | si | no |
| Balconi | si | no | si | no |
| Stato al rogito | libero | libero | libero | libero |
| Prezzo (€) | 85 000,00 € | 55 000,00 € | 70 000,00 € | confronto |

3 - ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (C1, C2 e C3) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultimo semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili.

Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.

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

| PARAMETRI | COMPARABLES | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | C1 | C2 | C3 |
| Prezzo (€) | 85 000,00 € | 55 000,00 € | 70 000,00 € |
| Superficie commerciale (mq) | 170,00 | 80,00 | 70,00 |
| Prezzo Noto | 500,00 € | 687,50 € | 1 000,00 € |

4 - SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

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

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

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

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

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

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



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

| A- Caratteristiche estrinseche ambientali | | Comparables | | | Subject |
|---|------|-------------|------|------|---------|
| Zona residenziale OMI | | C1 | C2 | C3 | S |
| Centrale (B) | 1,30 | | 1,30 | 1,30 | |
| Semicentrale (C) | 1,20 | 1,20 | | | 1,20 |
| Periferica (D) | 1,00 | | | | |
| Suburbana (E) | 0,85 | | | | |
| TOTALE PRODOTTI C.E.A. | | 1,20 | 1,30 | 1,30 | 1,20 |
| B- Caratteristiche intrinseche edifici | | Comparables | | | Subject |
| Totale piani | | C1 | C2 | C3 | S |
| 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2 | 0,70 | | | | |
| 3 | 0,60 | | | | |
| 4 | 0,50 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Vetustà (dall'anno di costruzione) | | | | | |
| Nuovo | 1,00 | | | | |
| Realizzato da 5 anni | 0,95 | | | | |
| Realizzato da 10 anni | 0,90 | | | | |
| Realizzato da 15 anni | 0,85 | | | | |
| Realizzato da 25 anni | 0,80 | | | | |
| Realizzato da 45 anni e oltre | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| VALORE APPLICATO | | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| SUBTOTALI PRODOTTI (B) | | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| C- Caratteristiche intrinseche unità | | Comparables | | | Subject |
| Condizioni | | C1 | C2 | C3 | S |
| Nuovo o ristrutturato | 1,50 | | | | |
| abitabile(condiz. Normali) | 1,00 | | | 1,00 | |
| da ristrutturare | 0,60 | 0,60 | 0,60 | | 0,60 |
| VALORE APPLICATO | | 0,60 | 0,60 | 1,00 | 0,60 |
| Livello piano | | | | | |
| Terra | 0,85 | | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Rialzato | 0,90 | | | | |
| Primo | 1,00 | 1,00 | | | |
| Secondo e successivi | 1,05 | | | | |
| Ultimo | 1,10 | | | | |
| Attico | 1,20 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Ascensore | | | | | |
| Presente | 1,00 | | | | |
| Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p) | | | | | |
| Assente(p.t. e 1°) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Bagni e Complementi | | | | | |
| Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1 | | 0,60 | 0,90 | 0,70 | 0,70 |
| Balconi: SI=1,10; NO=0,9 | | 1,10 | 0,90 | 1,10 | 0,90 |
| Giardino: SI=1,05; NO=1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Terrazzo: SI=1,05; NO=2 | | 2,00 | 2,00 | 1,05 | 2,00 |
| VALORE APPLICATO | | 1,32 | 1,62 | 0,81 | 1,26 |
| Riscaldamento | | | | | |
| Autonomo | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | |
| Centralizzato | 1,00 | | | | 1 |
| VALORE APPLICATO | | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| SUBTOTALI PRODOTTI (C) | | 0,83 | 0,87 | 0,72 | 0,64 |



| D- Caratteristiche intrinseche legali | | Comparables | | | Subject |
|---------------------------------------|------|-------------|------|------|---------|
| Stato al rogito | | C1 | C2 | C3 | S |
| Libero | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 |
| Locato | 1,20 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 |
| Taglio superficie commerciale | | | | | |
| Inferiore a 45 mq | 1,20 | | | | |
| Compresa fra 70 mq e 100 mq | 1,10 | | 1,10 | 1,10 | |
| Maggiore di 110 mq | 1,00 | 1,00 | | | 1,00 |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,00 |
| SUBTOTALI PRODOTTI (D) | | 1,30 | 1,43 | 1,43 | 1,30 |
| TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI | | 0,76 | 0,87 | 0,72 | 0,58 |

In definitiva avremo:

| IMMOBILE | C.E.A. | C.I.P. |
|---------------|--------|--------|
| Comparable C1 | 1,20 | 0,76 |
| Comparable C2 | 1,30 | 0,87 |
| Comparable C3 | 1,30 | 0,72 |
| Subject | 1,20 | 0,58 |

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

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

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

| IMMOBILE | MATRICE DI VALUTAZIONE | | | PREZZI NOTI(€/mq) |
|---------------|------------------------|--------|--------|-------------------|
| | PREZZO | C.E.A. | C.I.P. | |
| Comparable C1 | 1 | 0,00 | 0,17 | 500,00 € |
| Comparable C2 | 1 | 0,10 | 0,28 | 687,50 € |
| Comparable C3 | 1 | 0,10 | 0,14 | 1 000,00 € |

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

| | |
|---------------|--------|
| DETERMIN. MV: | -0,015 |
|---------------|--------|

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



| INV. (MV) | | | Inv (MV) x PN | |
|-----------|---------|----------|---------------|--|
| 1 | -1,1775 | 1,177452 | 867,95 | |
| -10 | 2,3583 | 7,641662 | 4263,02 | |
| 0 | 6,846 | -6,84605 | -2139,39 | |

L'incognita $V_1 = 867,95$ €/mq è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

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

| DETERMINAZIONE | Valore Unitario | Superficie | Prezzo |
|-----------------------------|-----------------|------------|-------------|
| VALORE DI MERCATO = (VU*S)= | 867,95 € | 105,62 | 91 673,27 € |

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

Ottenuto il dato dal calcolo analitico, per come sopra esposto, ritengo sia doveroso effettuare ulteriori considerazioni sul bene oggetto di stima al fine di raggiungere quello che è il più probabile valore di mercato, anche in funzione di elementi non tabellari o di confronto.

Di fatto, ritengo che per tutte le caratteristiche ampiamente descritte, il valore di mercato appena desunto con la stima analitica, possa subire un deprezzamento pari al 20% del valore ricavato. Detto decremento è da attribuirsi a diversi fattori quali:

- l'immobile è posto al piano seminterrato, per cui è considerabile di gran lunga meno appetibile rispetto ad un immobile posto ad un livello rialzato e/o superiore;
- allo stato di fatto, il bene necessita di alcune lavorazioni che lo rendano abitabile, in particolare gli impianti devono essere resi autonomi in quanto, per come già specificato, gli stessi alimentano l'intero fabbricato;
- anche la divisione dal resto dell'immobile non risulta idonea perché la partizione, allo stato attuale è costituita da una parete in legno a singola lastra, non coibentata e nemmeno protetta con una porta di sicurezza;
- il vano dichiarato catastalmente "stanza da letto", non rispetta i requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione per come previsto dal *Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975* che stabilisce in 9,00 mq la superficie minima di una stanza da letto singola, adibita cioè ad una sola persona, mentre per due persone è di 14,00 mq; ragion per cui bisogna tenere in considerazione delle spese ulteriori per l'adeguamento del vano così da renderlo abitabile;
- l'area scoperta, non è di esclusiva proprietà dell'esecutato, ma comune agli Subalterni presenti nell'immobile, per cui è ragionevole considerare un minore valore.

Quindi, in definitiva, considerando le caratteristiche qualitative e quantitative del bene, nonché elementi non tabellari o di confronto, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 73.500,00** (diconsi euro settantatremilacinquecento/00).

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



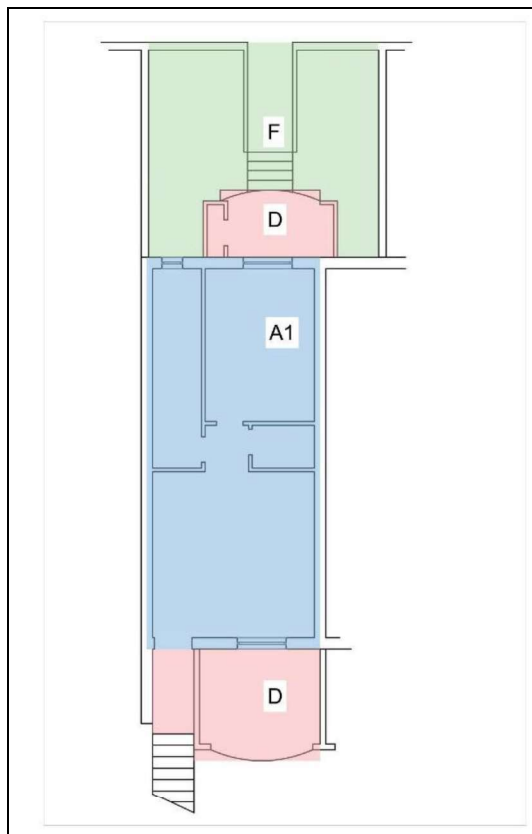
PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE BENE 2

1 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE DA STIMARE

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

| Tabella per il calcolo della superficie della superficie commerciale | | | | | | |
|--|--|-------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| A/4 abitazioni di tipo popolare | | Incidenza % | Calcolo della superficie commerciale | | | Superficie equivalente (c) = (a) x (b) |
| | | | Superficie lorda in mq (a) | Coefficiente Moltiplicatore (b) | | |
| Ambienti | Descrizione | | | | | |
| A1 | Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6. | 100% | 50 | 1,00 | | 50,00 |
| D | Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale. | 30% | 18,60 | 0,30 | coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ² | 5,58 |
| | | 10% | 0,00 | 0,10 | coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ² | 0,00 |
| F | Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata. | 10% | 28,65 | 0,10 | coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1" | 2,87 |
| | | 20% | 0,00 | 0,02 | coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1" | 0,00 |
| Superficie commerciale finale | | | | | | 58,45 |

La superficie commerciale determinata secondo le indicazioni di cui alla tabella sopra riportata, è pari a circa mq 58,00.



Il dato è stato ricavato secondo lo schema grafico che propongo accanto; dalla lettura dello stesso è evincibile che:

- le aree indicate come "A1" (colorazione azzurra) sono considerate al 100% della loro superficie (superficie lorda dei vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6);
- il balcone è stato determinato secondo quanto dettato dalla lettera "D", (Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale; per detta superficie fino a 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 30%, per quella eccedente i 25 mq è stato applicato un coefficiente pari al 10%);
- le aree indicate come "F" (colorazione verde) sono considerate al 10% della loro superficie (aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenze esclusiva della uiv in trattazione);

2 - ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con una puntuale analisi di mercato, è stato necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, che, come descritto al punto 1 della presente relazione, è ubicato in Contrada Fego, nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio.



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


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

- le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice OMI di appartenenza “E1”, Fascia corrispondente “suburbana”, zona “Litoranea”;
- lo stralcio delle quotazioni di interesse riporta quale tipologia prevalente nell’area le “abitazioni di tipo economico”;
- le quotazioni utilizzate per la tipologia di immobili aventi stato conservativo ‘normale’, risultano avere:
 - per abitazioni di tipo economico, un valore di mercato, calcolato su superficie lorda, compreso tra un Min di 760,00 €/mq e un Max di 860,00 €/mq;
- il riferimento temporale dei dati, Il semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

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

Ministero dell’Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: S ANDREA APOSTOLO IONIO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20LITORANEA

Codice zona: E1

Microzona: 0


Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico


Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| | | Abitazioni civili | Normale | | 820 | 940 | |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 760 | 860 | L | 2,8 | 3,2 | N |
| Ville e Villini | Normale | 960 | 1100 | L | 3,5 | 4,1 | N |


[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Legenda



1000 m

© Geopoi, Map Data: © H. e, OpenStreetMap con

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



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

| | |
|----------------------|--|
| COMPARABLES 1 | <p>Bilocale in Vendita in Località FEGO a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio Sant'Andrea Apostolo dello Jonio Marina</p> <p>€ 75.000 tua da € 210/mese</p> <p>56 m² 2 locali 1 bagno 1° piano</p> <p>appartamento pari al nuovo, situato al primo piano di una palazzina moderna, in una posizione privilegiata a pochi centinaia di metri dal mare. Ingresso su ampio soggiorno con cucina a vista con affaccio diretto su un terrazzo panoramico con vista mare, una spaziosa camera da letto con balcone, un bagno finestrato moderno e funzionale.</p> |
| COMPARABLES 2 | <p>Quadrilocale in Vendita in Via Guido Rossa a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio Sant'Andrea Apostolo dello Jonio Marina</p> <p>€ 48.000</p> <p>105 m² 4 locali 1 bagno 2° piano</p> <p>L'Immobiliare Soverato propone in vendita in zona centrale di Sant'Andrea marina vicina a tutti servizi appartamento posto al piano 2° senza ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due stanze da letto, due balconi, climatizzata e riscaldamento autonomo.</p> |
| COMPARABLES 3 | <p>Trilocale in Vendita in zona Sant'Andrea Apostolo dello Jonio Marina a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio Sant'Andrea Apostolo dello Jonio Marina</p> <p>€ 110.000 tua da € 308/mese</p> <p>73 m² 3 locali 1 bagno piano rialzato A+</p> <p>monolocale di 73 mq, situato in Contrada Taverna, in una zona tranquilla e ben collegata del comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio. L'immobile si trova al piano rialzato di una palazzina senza ascensore ed è composto da un ampio ambiente unico, bagno finestrato e terrazzo vivibile.</p> |

I tre immobili selezionati, sono tutti ubicati nella stessa area – Sant'Andrea Apostolo dello Ionio – zona marina - del bene oggetto della valutazione.

In ogni caso, dei beni assunti in comparazione, ho attentamente studiato le caratteristiche, visionato le foto allegate ed approfondito le ricerche, concludendo che, possono essere considerati attendibili i valori esposti ed utili quindi al raggiungimento del più probabile valore di mercato del bene da stimare.

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



| PARAMETRI | COMPARABLES | | | SUBJECT |
|-----------------------------|---------------|-------------|--------------|-----------|
| | C1 | C2 | C3 | S |
| Locali | 2 | 4 | 3 | 2 |
| Superficie commerciale (mq) | 56,00 | 105,00 | 73,00 | 58,45 |
| Bagni | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Riscaldamento | autonomo | autonomo | autonomo | autonomo |
| Condizioni | ristrutturato | abitabile | abitabile | abitabile |
| Piano | primo | secondo | rialzato | terra |
| Ascensore | no | no | no | no |
| Giardino | no | no | si | si |
| Terrazzo | si | no | si | si |
| Balconi | si | si | no | si |
| Stato al rogito | libero | libero | libero | occupato |
| Prezzo (€) | 75 000,00 € | 48 000,00 € | 110 000,00 € | ? |

3 - ANALISI DEI PREZZI E CALCOLO DEI PREZZI NOTI

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto (C1, C2 e C3) il cui prezzo è prossimo ai valori della sezione di mercato analizzati all'epoca della stima (*quella dell'ultimo semestre disponibile*), non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili.

Di fatto, il valore unitario di applicazione, identificato da qui in poi come "Prezzo Noto", sarà dato dal rapporto tra il Prezzo rilevato all'epoca di stima di ciascun immobile e le rispettive superfici commerciali.

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

| PARAMETRI | COMPARABLES | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|
| | C1 | C2 | C3 |
| Prezzo (€) | 75 000,00 € | 48 000,00 € | 110 000,00 € |
| Superficie commerciale (mq) | 56,00 | 105,00 | 73,00 |
| Prezzo Noto | 1 339,29 € | 457,14 € | 1 506,85 € |

4 - SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

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

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

Si dovranno, quindi modificare i Prezzi Noti, di cui al punto precedente, ottenuti in base alle caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio, in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili. In tal senso bisogna integrare la procedura di stima MCA con il "Sistema di Stima". Detto "Sistema di Stima" è una formalizzazione a completamento del MCA, in quanto è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai Prezzi Noti.

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



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

| A- Caratteristiche estrinseche ambientali | | Comparables | | | Subject |
|---|------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Zona residenziale OMI | | C1 | C2 | C3 | S |
| Centrale (B) | 1,30 | | 1,30 | | |
| Semicentrale (C) | 1,20 | | | | |
| Periferica (D) | 1,00 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 |
| Suburbana (E) | 0,85 | | | | |
| TOTALE PRODOTTI C.E.A. | | 1,00 | 1,30 | 1,00 | 1,00 |
| B- Caratteristiche intrinseche edifici | | Comparables | | | Subject |
| Totale piani | | C1 | C2 | C3 | S |
| 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2 | 0,70 | | | | |
| 3 | 0,60 | | | | |
| 4 | 0,50 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Vetustà (dall'anno di costruzione) | | | | | |
| Nuovo | 1,00 | | | | |
| Realizzato da 5 anni | 0,95 | | | | |
| Realizzato da 10 anni | 0,90 | | | | |
| Realizzato da 15 anni | 0,85 | 0,87 | | | 0,81 |
| Realizzato da 25 anni | 0,80 | | 0,80 | 0,80 | |
| Realizzato da 45 anni e oltre | 0,70 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 0,87 | 0,80 | 0,80 | 0,81 |
| SUBTOTALI PRODOTTI (B) | | 0,87 | 0,80 | 0,80 | 0,81 |
| C- Caratteristiche intrinseche unità | | Comparables | | | Subject |
| Condizioni | | C1 | C2 | C3 | S |
| Nuovo o ristrutturato | 1,50 | 1,50 | | | |
| abitabile(condiz. Normali) | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| da ristrutturare | 0,60 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,50 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Livello piano | | | | | |
| Terra | 0,85 | | | | 0,85 |
| Rialzato | 0,90 | | | 0,90 | |
| Primo | 1,00 | 1,00 | | | |
| Secondo e successivi | 1,05 | | 1,05 | | |
| Ultimo | 1,10 | | | | |
| Attico | 1,20 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 1,05 | 0,90 | 0,85 |
| Ascensore | | | | | |
| Presente | 1,00 | | | | |
| Assente (dal 2° al 6° - 0,10 per p) | | | | | |
| Assente(p.t. e 1°) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| VALORE APPLICATO | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Bagni e Complementi | | | | | |
| Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1 | | 0,90 | 0,70 | 0,80 | 0,90 |
| Balconi: SI=1,10; NO=0,9 | | 1,10 | 1,10 | 0,90 | 1,10 |
| Giardino: SI=1,05; NO=1 | | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,05 |
| Terrazzo: SI=1,05; NO=2 | | 1,05 | 2,00 | 1,05 | 1,05 |
| VALORE APPLICATO | | 1,04 | 1,54 | 0,79 | 1,09 |
| Riscaldamento | | | | | |
| Autonomo | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Centralizzato | 1,00 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| SUBTOTALI PRODOTTI (C) | | 1,64 | 1,70 | 0,75 | 0,97 |



| D- Caratteristiche intrinseche legali | | Comparables | | | Subject |
|---------------------------------------|------|-------------|------|------|---------|
| Stato al rogito | | C1 | C2 | C3 | S |
| Libero | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | |
| Locato | 1,20 | | | | 1,20 |
| VALORE APPLICATO | | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,20 |
| Taglio superficie commerciale | | | | | |
| Inferiore a 45 mq | 1,20 | 1,18 | | | |
| Compresa fra 70 mq e 100 mq | 1,10 | | 0,90 | 1,10 | 1,10 |
| Maggiore di 110 mq | 1,00 | | | | |
| VALORE APPLICATO | | 0,00 | 0,90 | 1,10 | 1,10 |
| SUBTOTALI PRODOTTI (D) | | 0,00 | 1,17 | 1,43 | 1,32 |
| TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI | | 0,00 | 1,59 | 0,86 | 1,04 |

In definitiva avremo:

| IMMOBILE | C.E.A. | C.I.P. |
|---------------|--------|--------|
| Comparable C1 | 1,00 | 0,00 |
| Comparable C2 | 1,30 | 1,59 |
| Comparable C3 | 1,00 | 0,86 |
| Subject | 1,00 | 1,04 |

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

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

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

| IMMOBILE | MATRICE DI VALUTAZIONE | | | PREZZI NOTI(€/mq) |
|---------------|------------------------|--------|--------|-------------------|
| | PREZZO | C.E.A. | C.I.P. | |
| Comparable C1 | 1 | 0,00 | -1,04 | 1 339,29 € |
| Comparable C2 | 1 | 0,30 | 0,55 | 457,14 € |
| Comparable C3 | 1 | 0,00 | -0,18 | 1 506,85 € |

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

| | |
|---------------|-------|
| DETERMIN. MV: | 0,257 |
|---------------|-------|

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



| INV. (MV) | | | Inv (MV) x PN | |
|-----------|--------|----------|---------------|--|
| -0,2137 | 0 | 1,213702 | 1542,66 | |
| 2,83951 | 3,3333 | -6,17284 | -3974,82 | |
| -1,1653 | 0 | 1,165282 | 195,26 | |

L'incognita $V_1 = 1.542,66 \text{ €/mq}$ è il valore unitario di applicazione ovvero il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

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

| DETERMINAZIONE | | Valore Unitario | Superficie | Prezzo |
|---------------------|---------|-----------------|------------|-------------|
| VALORE DI MERCATO = | (VU*S)= | 1 542,66 € | 58,45 | 90 160,65 € |

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

Quindi, in definitiva, considerando le caratteristiche qualitative e quantitative del bene, nonché elementi non tabellari o di confronto, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 90.000,00** (diconsi euro novantamila/00).

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

In definitiva la stima totale del compendio pignorato, comprendente i beni 1 e 2, per come sopra identificati, è pari ad € 163.500,00 (diconsi euro centosessantatremilacinquecento/00).

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

I beni oggetto di stima, dettagliatamente descritti nella Relazione iniziale depositata in data 12/05/2025 attraverso il fascicolo telematico, sono immobili composti da ambienti le cui dimensioni risultano standard e tali da non consentire quindi un frazionamento funzionale.

Ragion per cui non è possibile individuare più di un lotto, né tanto meno conveniente in quanto i costi sarebbero elevati e ridurrebbero comunque l'appetibilità dei beni.

Per cui di fatto, volendo procedere a lotti separati, l'unica strada percorribile -tecnicamente e commercialmente- è quella della vendita separata dei singoli beni, per come di seguito:

LOTTO 1 – Bene 1 – abitazione di tipo economico € **73.500,00**

LOTTO 2 – Bene 2 - abitazione di tipo popolare € **90.000,00**

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

Il sig. [REDACTED] è pieno proprietario del BENE 1 sito in Via Aia del Comune di Soverato che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 8 del Comune di Soverato, P.Ila n. 485, subalterno n. 5. Non esistendo comproprietà del bene non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.

Il sig. [REDACTED] è pieno proprietario del BENE 2 sito in Contrada Fego del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio che è riportato all'Agenzia delle Entrate, al Foglio di Mappa n. 22



del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, P.lla n. 945, subalterno n. 19. Non esistendo proprietà del bene non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sui beni oggetto della perizia anche perché non è costituito alcun condominio. Sui suddetti beni sono iscritte le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA n. 621/48 del 16/01/2009 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/01/2009 numero di repertorio 70916/22617 notaio Andreacchio Antonio sede Soverato (CZ). a favore di banca nazionale del lavoro società per azioni sede Roma codice fiscale 09339391006 (domicilio ipotecario eletto via vittorio veneto 119, Roma), contro [REDACTED] capitale € 150.000,00 totale € 300.000,00 durata 25 anni;
- TRASCRIZIONE n. 7253/5949 del 20/06/2014 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/05/2014 numero di repertorio 3430/2014 emesso da tribunale sede Catanzaro a favore di banca nazionale del lavoro spa sede Roma codice fiscale 09339391006 (richiedente: a VV Domenico Gareri via Pascali n. 6), contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE n. 13244/10612 del 16/11/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/10/2015 numero di repertorio 6451 emesso da tribunale sede Catanzaro a favore di banca Carime s.p.a. sede Cosenza codice fiscale 13336590156 (richiedente: Giovanni di Napoli), contro [REDACTED]
- TRASCRIZIONE n. 5646/4716 del 12/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/02/2024 numero di repertorio 754 emesso da ufficiale giudiziario c. d'appello di Catanzaro sede Catanzaro. a favore di Marte spv s.r.l. sede Conegliano (tv) codice fiscale 04634710265 (richiedente: Europa cs srl per Marte spv srl via v. alfieri i Conegliano (tv)), contro [REDACTED].

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che nessuno dei beni pignorati è gravato da uso civico, così come evincibile dai Certificati di destinazione Urbanistica e meglio esplicito al successivo punto della presente relazione.

- Il **BENI 1** è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [REDACTED] in virtù di Atto del 22/02/2005 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 381 – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni Trascrizione n. 14008. 1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 30/12/2008.
- Il **BENE 2** è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [REDACTED] in virtù di Atto del 15/01/2009 Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio sede Soverato (CZ) Repertorio n. 70915 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 491.1/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 16/01/2009.

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Per continuità a quanto fin qui relazionato, il presente quesito sarà trattato in modo suddiviso in relazione a ciascuno dei beni oggetto della presente procedura.

BENE 1

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 21/05/2025.



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

- **A** - Zona centro storico.

Il Certificato non attesta che l'immobile in oggetto rientra nella perimetrazione soggetta al vincolo alla Legge 1766/27 (*Usi Civici*).

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

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica il sottoscritto non ha riscontrato delle difformità dello stato dei luoghi rispetto la planimetria catastale, identificata così come nell'istanza di pignoramento.

Mentre per verificare eventuali difformità dal rispettivo titolo abilitativo, il sottoscritto ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti, presso l'Ufficio Archivio settore Urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Soverato. In particolare il bene risulta realizzato a seguito di rilascio di *Licenza Edilizia n. 92 del 2 settembre 1976 per la realizzazione di un fabbricato da adibire a ristorante in Soverato Sup. Sulla Via Aia in località "Affacciata"*, e successiva *Sanatoria n. 1 del 4 gennaio 1993*.

Dopo aver preso visione ed aver estrapolato copia di quanto agli Atti, è emerso che il bene allo stato dei luoghi è stato realizzato in completa difformità rispetto alla Licenza Edilizia di cui sopra, secondo la quale, infatti, l'immobile doveva essere realizzato ad un unico livello e doveva essere destinato a ristorante e non ad uso abitativo.

Per sanare l'abuso, è stata richiesta istanza di Condonò in virtù della Legge 28/2/1985 n. 47 art. 35, in seguito alla quale è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria di cui sopra. Analizzando la relativa documentazione si evince che alla richiesta di sanatoria è stata allegata, tra tutto, anche una perizia giurata, sulla quale è dichiarato che il fabbricato è stato realizzato su tre livelli (e non su un livello), inoltre è allegato l'accatastamento datato al 18/09/1985. Si specifica che non sono stati allegati elaborati grafici, tanto meno le planimetrie catastali con relativo cambio di destinazione d'uso da ristorazione a civile abitazione che, di fatto risultano agli atti dal 19/10/1995, come evincibile dalla lettura della Visura Catastale. Ragion per cui, facendo una semplice ricostruzione cronologica, è chiaro che la concessione in sanatoria sia stata rilasciata a priori della presentazione della variazione di destinazione d'uso.

Detto ciò, in sintesi, non avendo a disposizione elaborati grafici relativi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato per il bene 1, in quanto non presenti agli atti dell'amministrazione comunale, al fine di verificare la conformità, devo avvalermi degli atti catastali.

Come accennato nei paragrafi precedenti, in fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale. Per completezza delle informazioni riportate è utile specificare che nella rappresentazione della pianta dello stato di fatto sono illustrate anche delle pareti di cartongesso in corrispondenza del camino, non presenti nella planimetria castale. Le stesse non formano difformità.

BENE 2

Il sottoscritto, come richiesto dall'Ill.mo G.E., ha provveduto a chiedere, tramite il portale SUE Calabria, il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 25/06/2025.

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

- **C8** - Zona residenziale di espansione Località Giaffo-Fego.

Inoltre il Certificato attesta che l'immobile in oggetto, non rientra nella perimetrazione soggetta alla Legge 1766/27 (*Usi Civici*) e non risulta percorsa dagli incendi.

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

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica il sottoscritto non ha riscontrato alcuna difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Mentre per verificare eventuali difformità dal rispettivo titolo abilitativo, il sottoscritto ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti, presso l'Ufficio Archivio settore Urbanistica dell'Amministrazione



Comunale di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio. In particolare il bene risulta realizzato a seguito di rilascio di *Permesso di Costruire n. 752 del 17 settembre 2007 per la realizzazione di fabbricati residenziali – lotto n. 6 del P.L. “Euroluci 2” in località Fego*. Dall'analisi di quanto agli atti lo stato dei fatti risulta conforme anche a quanto riportato agli atti di questa Amministrazione. Ration per cui, si può affermare che il bene 2, allo stato di fatto, non presenta difformità.

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Come descritto al paragrafo precedente, sia il **BENE 1**, che il **BENE 2** non presentano difformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico per cui non vi sono opere abusive da sanare.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

Per poter rispondere al presente quesito i beni saranno trattati separatamente, come definito al “punto 1” della presente relazione, meglio esplicitato nella Relazione depositata il 12/05/2025 - alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto.

BENE 1

L'immobile in oggetto è dotato di tutti gli impianti standard di una civile abitazione (*idrico/sanitario – riscaldamento – gas – elettrico*). Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti e relativi libretti, gli stessi risultano tutti funzionanti e conformi alle prescrizioni normative ed alle prassi abitudinali risalenti all'epoca della costruzione. Da quanto accertato, le utenze sono tutte attive e non autonome perché gli impianti all'origine, sono stati realizzati per servire in maniera univoca tutti e tre i livelli del fabbricato.

Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica*); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti.

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

L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 30/06/2025 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7913725000220795 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 480848 del 30/06/2025. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 30/06/2035.

BENE 2

La dotazione impiantistica del BENE 2, è pressoché identica a quella del bene 1, per cui la descrizione è sovrapponibile. Lo stesso comunque è provvisto di tutti gli impianti comunemente presenti in una abitazione di tipo civile (*idrico/sanitario – riscaldamento – gas – elettrico*). Anche in questo immobile non sono state rinvenute le certificazioni ed i relativi libretti. Detto bene, dal punto di vista della climatizzazione, è servito da condizionatori singoli posti nella cucina e nella stanza da letto, di rimpetto uno all'altro. L'impianto di riscaldamento è predisposto, con le tubazioni sotto il pavimento, ma privo di caldaia e di piastre radiante. L'acqua calda è prodotta da uno scaldino a gas. Per maggiori dettagli e l'ubicazione dei maggiori componenti, si rimanda alla descrizione della perizia iniziale.

Infine, l'edificio è stato valutato sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico per ottenere l'A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica*); è stata calcolata la prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti.

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

L'APE, riferito all'immobile in oggetto (*depositato in data 30/06/2025 a mezzo del fascicolo telematico*), ha Codice Identificativo n. 7911825000220799 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 480859 del 30/06/2025. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 30/06/2035.



12. CONCLUSIONI:

1. **Identificazione del bene;** la procedura esecutiva n. 35/2024 tratta di due unità immobiliari. I beni a seguire denominati 1 e 2, sono localizzati rispettivamente nel comune di Soverato, zona superiore e nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, nella zona marina.

BENE 1 – Immobile sito nel Comune di Soverato, provincia di Catanzaro, in Via Aia n. 11, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 8, p.lla 485, sub. 5 categoria A/3, classe 1, con relative aree scoperte; l'immobile è un'abitazione di piena proprietà dell'esecutato ma lo stesso non la utilizza come abitazione principale ed è di fatto in disuso.

BENE 2 – Immobile sito nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, provincia di Catanzaro, contrada Fego snc, piano T, contraddistinto al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 22, p.lla 945, sub. 19 categoria A/4, classe 3, con relative aree scoperte; il bene è un'abitazione di piena proprietà dell'esecutato, ed è locata a terzi.

2. **Titolo di proprietà del bene;**

BENE 1 (riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 8, particella 485, subalterno 5 categoria A/3) è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [REDACTED] in virtù di Atto del 10/08/1994 Pubblico Ufficiale Notaio Naso sede Soverato (CZ) Repertorio n. 43937 – Compravendita Voltura n. 10361.1/1994 in atti dal 08/03/1997.

BENE 2 (riportato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 22, particella 945, subalterno 19 categoria A/4) è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [REDACTED] in virtù di Atto del 22/02/2005 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 381 – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni Trascrizione n. 14008. 1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 30/12/2008.

3. **Stato di possesso del bene;** dalle verifiche effettuate, a seguito anche dell'accesso ai quattro immobili oggetto di perizia, si può affermare con certezza quanto segue:

BENE 1 - il bene non coincide con l'abitazione principale dell'esecutato che pur avendone la piena proprietà non era presente durante le operazioni peritali e, come affermato dalla figlia dello stesso che ha sovrinteso le operazioni peritali, non è in possesso del bene in quanto non la utilizza come dimora, non essendo la sua abituale residenza;

BENE 2 - trattasi di abitazione di piena proprietà dell'esecutato, la quale non corrisponde alla sua abitazione principale che, come detto, è in altro Comune. Il bene non è in possesso dell'esecutato in quanto occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione orale.

4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** per la valutazione del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato, delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento dell'immobile in oggetto e sulle caratteristiche proprie dello stesso. Sulla scorta di quanto calcolato, e di successive proprie considerazioni:

Il **BENE 1** è stato valutato in € 73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/00) in cifra tonda.

Il **BENE 2** è stato valutato in € 90.000,00 (Euro novantamila/00) in cifra tonda.

In definitiva la stima totale del compendio pignorato, comprendente i beni 1 e 2, per come sopra identificati, è pari ad € 163.500,00 (diconsi euro centosessantatremilacinquecento/00).

5. **Individuazione di lotti separati;** Per i beni oggetto della Procedura esecutiva 35/2024 non è supportabile alcuna suddivisione in lotti perché farlo, inficerebbe l'attuale destinazione d'uso riducendone notevolmente il valore. Quindi l'unica suddivisione in lotti possibile, coincide con i singoli beni, per come di seguito elencati:

LOTTO 1 – Bene 1 – abitazione di tipo economico € 73.500,00

LOTTO 2 – Bene 2 - abitazione di tipo popolare € 90.000,00



6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** sia per il **BENE 1** che per il **BENE 2** non esistendo comproprietà, non vi è necessità di proporre alcuna divisione in natura dei beni.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri condominiali gravanti sui beni oggetto della perizia che insiste su immobili non costituiti in condominio. Sugli stessi beni risultano iscritte le seguenti formalità:
- IPOTECA VOLONTARIA n. 621/48 del 16/01/2009 nascente da concessione a garanzia di mutuo;
 - TRASCRIZIONE n. 7253/5949 del 20/06/2014 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/05/2014;
 - TRASCRIZIONE n. 13244/10612 del 16/11/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/10/2015;
 - TRASCRIZIONE n. 5646/4716 del 12/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/02/2024.
8. **Diritto sul bene del debitore;**
BENE 1 Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Dalla visura catastale si evince che lo stesso è pervenuto per la quota dell'intero al [REDACTED] a virtù di Atto del 22/02/2005 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 381 – verbale di separazione consensuale con assegnazione beni Trascrizione n. 14008. 1/2008 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 30/12/2008.
BENE 2 Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico. Lo stesso è pervenuto per la quota dell'intero al sig. [REDACTED] in virtù di Atto del 15/01/2009 Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio sede Soverato (CZ) Repertorio n. 70915 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 491.1/2009 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 16/01/2009.
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** Dallo studio effettuato, attraverso l'accesso agli atti e l'estrazione della documentazione catastale, si può affermare che allo stato attuale gli immobili non presentano difformità né di carattere edilizio né tanto meno urbanistico.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** i beni oggetto di pignoramento non presentano difformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico per cui non vi sono opere abusive da sanare.
11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;**
il **BENE 1** è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), tutti attivi e funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".
Il **BENE 2** è dotato degli impianti standard (*impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento*), tutti funzionanti. Sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, è stato redatto l'APE, dal quale si evince che la classe di prestazione energetica è "G".

Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver assolto, in scienza e coscienza, all'incarico conferito.

Catanzaro, 23 Luglio 2025

