

GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



RELAZIONE TECNICA

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

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n° 58/2021 R.G. Espos. Tribunale di Catanzaro.

DEBITORE: Sig.ra [REDACTED]

CREDITORE: MAIOR SPV Srl.

PREMESSA:

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. con decisione del 5 Maggio 2022, relativamente alla Procedura esecutiva individuata in oggetto, io sottoscritto Geom. Errico Gaglianese, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro fin dal 13/02/1997 con il n° 2692, oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro fin dall'11/02/2002 con il n° 1557, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Mons. G. Rocca n° 22, facendo seguito alla nomina, ho estratto ed esaminato gli atti depositati nel fascicolo telematico al fine di periziare l'immobile di che trattasi.

Successivamente, ho depositato, in data 09/06/2022, la Relazione inerente i punti 1-2 e 3 di quanto richiestomi. 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 dello stesso.

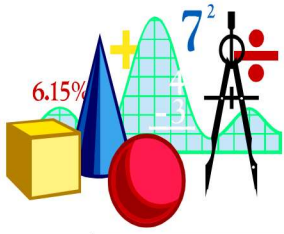
A conclusione dell'incarico, in ottemperanza alle specifiche impartitemi nella nomina, ho redatto, la presente relazione tecnica che, per chiarezza, suddivido nei seguenti capitoli:

1. Identificazione del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 09/06//2022);
2. Titolo di proprietà – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 09/06//2022);
3. Stato di possesso del bene – (breve descrizione in quanto già trattata nella relazione del 09/06//2022);
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.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni – Pratiche catastali – Territorio – Ingegneria – Stime – Consulenze – Architettura – Tabelle millesimali – Sicurezza – Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 – C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 – 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

La procedura esecutiva n. 58/2021 tratta di un immobile sito al Viale Fiume Busento n. 145/C del Comune di Catanzaro - Provincia CZ - in Zona identificata nel PRG come "Zona F2 - Aree destinate a Standard Urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444". Lo stesso è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, ex N.C.E.U. e già Catasto, al Foglio di Mappa n° 71 del Comune di Catanzaro, Particella n° 1009 Subalterno 5.

Detto immobile è parte di un edificio isolato, progettato come villetta bifamiliare, tipologia edilizia composta da due alloggi speculari. Le due unità sono indipendenti, ciascuno ha un proprio numero civico, due ingressi autonomi ed una corte propria, se pur confinante. L'abitazione consta di una superficie di circa 345 mq, incluse aree scoperte, ed è composta da 8 vani oltre agli accessori. Si rimanda alla Relazione del 09/06/2022 per la descrizione dettagliata.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE:

L'immobile in oggetto è di proprietà della Sig.ra [REDACTED]. Alla stessa pervenne, per la quota dell'intero in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 17 gennaio 2007, Repertorio n. 133771, a favore della suddetta Sig.ra [REDACTED].

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso della Sig.ra [REDACTED], come sopra identificata, la quale lo utilizza come dimora continuativa e risiede insieme al proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

Per il bene in oggetto ho scelto di adottare 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.

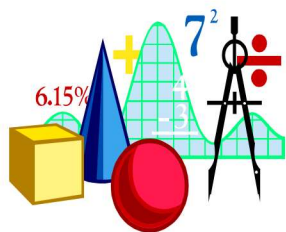
Per una maggiore comprensione del procedimento lo suddivido in fasi:

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

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



ANALISI DEL MERCATO E RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI

Per procedere con l'analisi di mercato, è necessario individuare il segmento cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione. 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, prendiamo in oggetto le quotazioni immobiliari la cui zona omogenea ha Codice di zona OMI di appartenenza D2, Denominazione 5 (microzona catastale), e Fascia/zona corrispondente Periferica/Cava/Campagnella; lo stralcio delle quotazioni di interesse è quella della tipologia 'abitazioni civili', per le cui quotazioni sono stati utilizzati immobili aventi stato conservativo 'normale', il cui valore di mercato, calcolato su superficie lorda, è compreso tra un Min di 900 €/mq e un Max di 1200 €/mq; dette quotazioni sono riferite al 2° semestre 2021 (ultimo semestre pubblicato al momento della stima).

A seguire l'immagine con la zona omogenea di mercato appena descritta, tratta dal sito dell'AdE.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA

Codice zona: D2

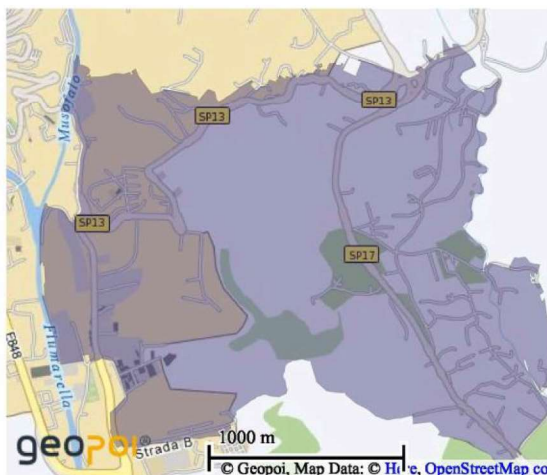
Microzona: 5

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	900	1200	L	3,3	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1000	L	2,9	4,3	N
Box	Normale	390	580	L	2,2	3,2	N
Posti auto coperti	Normale	315	470	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	Normale	225	330	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	980	1400	L	4,3	6,4	N

Spazio disponibile per annotazioni



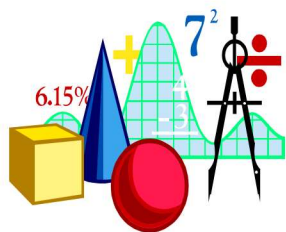
Dall'indagine di mercato condotta sulla zona omogenea in esame, ho estrapolato il campione omogeneo su cui operare la comparazione, prendendo in riferimento tre immobili (comparables - C1-C2-C3) da confrontare con l'immobile oggetto di valutazione (subject - S).

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

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



PARAMETRI	COMPARABLES			SUBJECT
	C1	C2	C3	S
Locali	5	7	3	8
Superficie commerciale (mq)	142	340	134	170
Bagni	2	3	1	2
Riscaldamento	autonomo	autonomo	autonomo	autonomo
Condizioni	abitabile	abitabile	abitabile	abitabile
Anno di costruzione	2000	1960	1960	2004
Piano	3	2	1	2
Ascensore	no	no	no	no
Giardino	si	no	no	si
Terrazzo	si	si	si	si
Balconi	si	si	si	si
Stato al rogito	libero	libero	libero	libero
Prezzo (€)	205.000,00	285.000,00	115.000,00	?

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 a quello dell'epoca della stima, non occorre riallineare ed omogeneizzare cronologicamente i prezzi degli stessi immobili. Pertanto, 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 (€)	205000	285000	115000
Superficie commerciale (mq)	142	340	134
Val unitario di applicazione -Prezzo Noto	1443,66	838,24	858,21

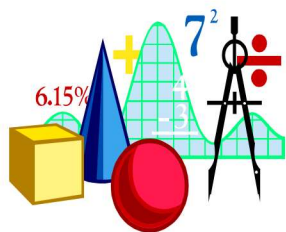
SINTESI ESTIMATIVA E SISTEMA DI STIMA

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, 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

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



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.

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30				
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00	1,00			0,87
Suburbana (E)	0,85		0,85	0,85	
TOTALE PRODOTTI C.E.A.		1,00	0,85	0,85	0,87

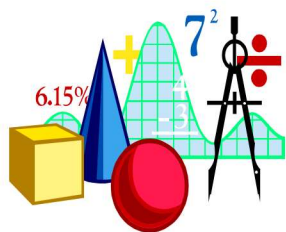
Caratteristiche intrinseche edifici		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00			1,00	
2	0,70		0,70		0,70
3	0,60	0,60			
4	0,50				
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80	0,80			0,8
Realizzato da 45 anni e oltre	0,70		0,70	0,70	
SUBTOTALI PRODOTTI		0,48	0,49	0,70	0,56

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
abitabile(condiz. Normali)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
da ristrutturare	0,60				
Livello piano					
Terra	0,85		0,85		
Rialzato	0,90	0,90			0,90
Primo	1,00			1,00	
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente(dal2°al6° - 0,10 per p)					
Bagni e Complementi					
Bagni: 1 - (n locali - n bagni) * 0,1		0,7	0,6	0,8	0,4
Balconi: SI=1,10; NO=0,9		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI=1,05; NO=1		1,05	1,00	1,00	1,05
Terrazzo: SI=1,05; NO=2		1,05	1,05	1,05	1,05
Riscaldamento					
Autonomo	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALI PRODOTTI		0,80	0,62	0,97	0,46
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				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 mq	1,20				
Compresa fra 70 mq e 100 mq	1,10				
Maggiore di 110 mq	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SUBTOTALI PRODOTTI		1,30	1,30	1,30	1,30
TOTALI PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,50	0,39	0,88	0,33

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
 Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



In definitiva avremo:

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,00	0,50
Comparable C2	0,85	0,39
Comparable C3	0,85	0,88
Subject	0,87	0,33

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	0,13	0,17	1443,66
Comparable C2	1	-0,02	0,06	838,24
Comparable C3	1	-0,02	0,55	858,21

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

DETERMIN. MV:	-0,073
---------------	--------

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)		
0,1333333	1,01899	-0,15233
6,6666667	-5,21294	-1,45372
0	-2,04543	2,045425

Inv (MV) x PN
915,92
4007,10
40,85

L'incognita $V_1 = 915,00$ €/mq in cifra tonda 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):

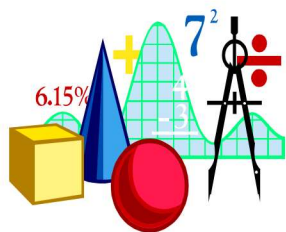
$$VM = VU \times S = 915,00 \text{ €/mq} \times 170,00 \text{ mq} = \text{€ } 155.550,00$$

N.B.: Le superfici esterne, non sono calcolate in aggiunta al prezzo sopra determinato, perché già considerate nelle caratteristiche dell'immobile, nella tabella riportata alla pagina precedente (nomenclatore), applicando i vari parametri.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
 Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



Dunque, considerando le sole caratteristiche qualitative e quantitative del bene, **il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 155.000,00** (diconsi euro centocinquantacinquemila/00).

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

Ciò detto, vi è però un'ultima considerazione da esporre, che è determinante per la valutazione più probabile e veritiera dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di cui sopra, potrebbe subire un deprezzamento basato sulle irregolarità urbanistiche ed edilizie che viziano il fabbricato in oggetto. Nei punti a seguire l'argomento sarà trattato e sarà evidente che, ad oggi, la sanabilità o meno dell'abuso in cui versa l'immobile, non può essere definita dal sottoscritto né tantomeno valutata.

5. INDIVIDUAZIONE DI LOTTI SEPARATI:

Il bene in oggetto, per come ampiamente descritto, è parte di un edificio isolato bifamiliare. All'interno, la distribuzione è stata concepita disponendo zona giorno e zona notte su piani diversi; sono presenti 8 vani utili ed accessori. Sulla scorta di quanto detto, considerando anche che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia percorribile l'individuazione di lotti, anche perché farlo ridurrebbe il valore del bene, senza considerare che i costi per la suddivisione, tanto per la redazione delle pratiche tecniche (SCIA al Comune + Frazionamento Catastale + Deposito al Genio Civile per la realizzazione di un eventuale scala per garantire l'accesso al secondo appartamento) che per l'esecuzione dei lavori edili ed impiantistici (Nuove pareti – Suddivisione di tutti gli impianti e richiesta nuovi contatori per le utenze), non né giustificerebbero il ricavato.

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

Non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura dei beni.

7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI:

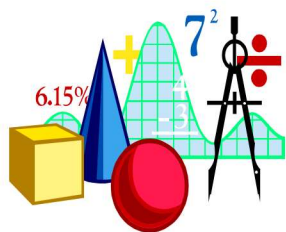
Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia, in quanto esso non fa parte di complesso edilizio ma è un immobile isolato.

Risultano, d'altra parte alcune formalità pregiudizievoli relative al bene pignorato, accertate dal legale della debitrice, Avv. Eugenia Allegrini, attraverso l'emissione della Comparsa di Costituzione emessa in data 22/05/2022 e consultabile tramite fascicolo telematico. Di fatto, da quanto riportato, risulta che il bene pignorato, sia oggetto di rilascio di Titoli Abilitativi in Sanatoria (*Titolo Edilizio in Sanatoria n.149 del 05 giugno 2006, prot. n. 41227, in testa alla ditta Angelo Cacia, pratica n. 1348, presentata in data 10.12.2004 con prot. n.67990; Titolo Edilizio in Sanatoria n.153 del 06 giugno 2006, prot. n. 41798, in testa alla ditta Ramona Angela Cosentino, pratica n. 2044, presentata in data 10.12.2004 con prot. n.67992*) le cui ricevute di pagamento della dovuta oblazione e degli oneri concessori, sono state contestate in quanto potrebbero essere false. Da quanto esposto dall'Avv. Allegrini, ci sono tutti i presupposti per i quali i Titoli Abilitati, di che trattasi, se pur rilasciati, potrebbero essere revocati dal Comune di Catanzaro.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni – Pratiche catastali – Territorio – Ingegneria – Stime – Consulenze – Architettura – Tabelle millesimali – Sicurezza – Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 – C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 – 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



L'argomento appena trattato è stato approfondito, conformemente a quanto fin qui esposto, anche dall'Ing. Antonio Sestito, con relazione del 28/03/2022, redatta quale CTP nell'interesse della Sig.ra [REDACTED] (Allegato I).

Le pratiche urbanistiche dei succitati titoli edilizi "sono state sottoposte a sequestro giudiziario dalla Procura della Repubblica di Catanzaro, in data 30/09/2008, procedimento n. 1026/08 Mod. 21RGNR" per come riportato anche nella relazione dell'Ing. Antonio Sestito ed accertato dal sottoscritto attraverso l'accesso agli atti espletato c/o gli uffici comunali.

Da quanto assunto nelle interlocuzioni avute con il tecnico comunale incaricato, ad oggi i fascicoli originari, sequestrati dalla Procura, non sono stati restituiti al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro per cui non è stato emesso alcun provvedimento in merito. Sempre da quanto asserito dallo stesso tecnico, la Procura sostiene, contrariamente, di aver restituito gli incartamenti. Il fatto certo è che c/o l'ufficio Urbanistica, ad oggi, esiste una cartella, all'interno della quale è presente la sola copia conforme della Concessione Edilizia in Sanatoria.

8. DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:

Si è verificato che il bene pignorato non è gravato da uso civico, in quanto non compreso in un'area soggetta al vincolo di cui alla *Legge 16 giugno 1927 n.1776*, per come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica con Prot. n. 108647 del 04.08.2022 e rilasciato dal Comune di Catanzaro a seguito della richiesta che ho effettuato, tramite portale 'SUE Calabria', in qualità di CTU.

La Sig.ra [REDACTED] è unica proprietaria del bene, di fatto, il fabbricato in oggetto pervenne alla stessa, per la quota dell'intero, in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 17 gennaio 2007, Repertorio n. 133771.

9. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Il fabbricato nel quale è compreso l'immobile oggetto di perizia, è stato edificato in assenza di rilascio di Titolo abilitativo.

Alla data odierna, il Comune di Catanzaro conserva i sopracitati Titoli abilitativi in Sanatoria quali il n. 149 del 5/6/2006 (*relativo all'immobile distinto nel NCEU al foglio di mappa 71 particella 1009 sub. 1, categoria F3, posto a piano terra*) e il n. 153 del 6/6/2006 (*relativo all'immobile distinto nel NCEU al foglio di mappa 71 particella 1009 sub. 3, categoria F3, posta a piano primo*). Per come evidenziato tanto dall'Avv. Eugenia Allegrini, nella Comparsa di Costituzione, che dall' Ing. Antonio Sestito, nella Relazione redatta nell'interesse della Sig.ra [REDACTED], si evince che le originarie unità immobiliari, identificate con i subalterni 1 e 3 e oggetto di Titolo abilitativo in Sanatoria, sono state oggetto di fusione per la quale non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo. Da detta fusione è derivato il subalterno 5 che identifica l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED].

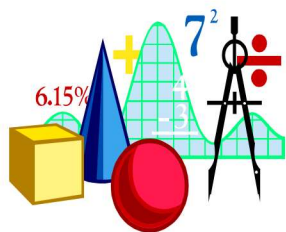
Il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 18/05/2022 ha messo in evidenza alcune differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata. Mettendo a confronto la pianta dello stato di fatto, rilevata dal sottoscritto, e quella catastale in atti, si evince che sono state apportate delle modifiche alla situazione originaria che riguardano principalmente la diversa distribuzione interna e l'apertura di una finestra al piano terra, per come già approfondito nella relazione iniziale del 09/06/2022, alla quale si rimanda per completezza.

A quanto appena relazionato si aggiunge che, dal punto di vista urbanistico, in base al Piano Regolatore Vigente, l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea F2: aree destinate a Standard Urbanistici ai sensi del D.I. 2 aprile 1444". Nell'ambito di dette zone è esclusa

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



l'edificazione ad uso strettamente residenziale in quanto sono aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature. A conferma di ciò, 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 04/08/2022 (*Allegato II*). Quest'ultimo attesta che per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori. Sono fatte salve le sole disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica ordinata dagli strumenti urbanistici quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni). Si rimanda al Certificato per visionarne il contenuto integrale.

Da quanto appena esposto si deduce che **l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria ma la stessa, oltre ai vizi di irregolarità per i quali indaga la Procura di CZ, non è conforme allo stato dei luoghi in quanto non è mai stata presentata la fusione dei due Sub 1 e 3 (oggi soppressi) che hanno generato (l'attuale) Sub 5. Inoltre, allo stato attuale, non essendosi concluso il processo a carico del costruttore, non si può esprimere alcuna certezza sulla legalità della Concessione che sembrerebbe viziata da un insanabile elemento legato al mancato versamento degli oneri in fase di presentazione della domanda in sanatoria (la Procura contesta i versamenti in quanto avrebbe accertato che gli stessi sono stati falsificati per cui non effettuati). Detto elemento, ai sensi di legge, farebbe automaticamente decadere la Concessione Edilizia in sanatoria, per cui l'opera risulterebbe completamente abusiva ed insanabile in applicazione al PRG vigente; di conseguenza, l'amministrazione comunale dovrebbe emettere un ordine di demolizione.**

10. POSSIBILITA' DI SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Le *difformità distributive e prospettiche*, riguardanti la diversa distribuzione delle pareti interne e l'apertura di una finestra a piano terra, nonché la fusione dei due subalterni 1 e 3, potrebbero essere sanate attraverso la redazione di una pratica tecnica ordinaria, a firma di tecnico abilitato, che riporti lo stato di fatto delle tramezzature, delle aperture sulle pareti di compagno e la fusione tra i due livelli dell'immobile. Detta pratica, che andrà depositata presso l'Amministrazione Comunale di competenza, non necessita del parere da parte di altri Enti in quanto, di fatto, non sono state alterate le destinazioni e non sono state apportate modifiche alla struttura portante dell'edificio. In ultimo, andrà aggiornata la planimetria catastale con la redazione del nuovo "Doc.Fa." da presentare all'Agenzia delle Entrate per la sola differente distribuzione interna delle pareti.

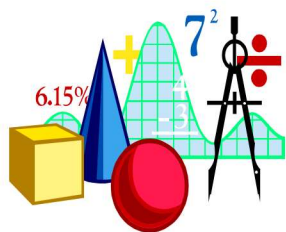
Nel caso della presente procedura, considerata l'eventualità che i Titoli Abilitativi in Sanatoria, fin qui citati, potrebbero essere revocati, la sola sanabilità delle difformità edilizie e catastali, non garantirebbe il rilascio di un Titolo abilitativo in sanatoria per l'immobile di cui in oggetto, in quanto, per come già relazionato, il fabbricato è stato edificato in "Zona Omogenea F2: aree destinate a Standard Urbanistici ai sensi del D.I. 2 aprile 1444", area in cui è esclusa l'edificazione ad uso strettamente residenziale.

L'immobile in trattazione, pertanto, non potrebbe essere ammesso a sanatoria a i sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere*

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Quindi, nel caso in cui venisse confermato l'illecito della domanda di sanatoria, l'unica strada percorribile sarebbe un condono edilizio i cui termini ad oggi sono abbondantemente scaduti.

11. VERIFICA IMPIANTI ED ANALISI DELLA SITUAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto della presente relazione - come definito alle pag. 5 della relazione depositata il 09/06 u.s. alla quale si rimanda per completezza e nella quale sono riportate anche le foto - è dotato di tutti gli impianti standard che comunemente sono presenti in una civile abitazione.

L'acqua calda sanitaria, presente nei bagni e nella cucina, viene prodotta da una caldaia a metano posta all'esterno dell'appartamento, mentre l'impianto di riscaldamento è alimentato da un camino a legna. Quest'ultimo è costituito da tubazione non coibentata posta sotto traccia e da terminali (*radiatori*) in alluminio preverniciato.

Quanto alla climatizzazione estiva, si riporta la presenza di un condizionatore a parete del tipo split, posto nel soggiorno del piano terra.

Allo stato attuale, pur non avendo rinvenuto alcuna certificazione degli impianti, gli stessi risultano tutti funzionanti e le utenze sono tutte attive.

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 "C", 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 08/07/2022 a mezzo del fascicolo telematico*) ha Codice Identificativo n. 7902329000125946 ed è stato inoltrato alla Regione Calabria, attraverso l'apposito servizio telematico che ha rilasciato il Protocollo n. 316240 del 07/07/2022. La validità dell'APE redatto dal sottoscritto perito è fissata al 07/07/2032.

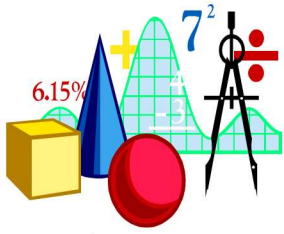
12. CONCLUSIONI:

- Identificazione del bene;** L'immobile oggetto della presente relazione è riportato all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, al Foglio di Mappa n.71 del Comune di Catanzaro, Particella n. 1009 sub 5, Categoria A/2, Classe U, consta di 8 vani catastali, ed ha una rendita di € 516,46. Lo stesso è ubicato in "Zona Territoriale Omogenea F2" nel Comune di Catanzaro, nel quartiere Cava, in Via Fiume Busento, al civico n. 135/C.
- Titolo di proprietà del bene;** L'immobile in oggetto, appena sopra identificato, è di proprietà della Sig.ra [REDACTED]. Alla stessa pervenne, per la quota dell'intero, alla Sig.ra [REDACTED], in virtù di atto Pubblico di compravendita, rogato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 17 gennaio 2007, Repertorio n. 133771.
- Stato di possesso del bene;** Allo stato attuale, il bene oggetto di esecuzione è in possesso del Sig.ra [REDACTED], come sopra identificato, la quale lo utilizza come dimora continuativa e risiede insieme al coniuge e al figlio.

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA

ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q

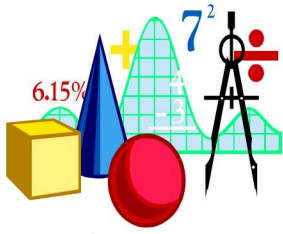


4. **Criterio di stima adottato e determinazione del prezzo base di vendita;** Per la stima del bene oggetto dell'incarico, ho adottato come criterio di stima il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato, basandomi sulla rilevazione del prezzo di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Sulla scorta di quanto detto, il bene è stato valutato in € 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00) in cifra tonda.
5. **Individuazione di lotti separati;** Considerando che non si avrebbe una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni dalla suddivisione in lotti separati, si ritiene che non sia né opportuna, la formazione di lotti.
6. **Verifica della possibilità di divisione in natura dei beni, in caso di comproprietà;** Non esistendo comproprietà del bene, non vi è di fatto, necessità di divisione in natura del bene oggetto di perizia.
7. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri;** Dalle verifiche effettuate si può affermare che non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della perizia, in quanto esso non fa parte di complesso edilizio ma è un immobile isolato. Risultano, d'altra parte alcune formalità pregiudizievoli relative al bene pignorato. Di fatto risulta che il bene pignorato, sia oggetto di rilascio di Titoli Abilitativi in Sanatoria le cui ricevute di pagamento della dovuta oblazione e degli oneri concessori, sono state contestate in quanto potrebbero essere false. Le pratiche urbanistiche dei succitati titoli edilizi sono state sottoposte a sequestro giudiziario dalla Procura della Repubblica di Catanzaro. Ad oggi i fascicoli originari non sono stati restituiti al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro e non è stato emesso alcun provvedimento dallo stesso Comune.
È bene evidenziare che al momento della valutazione, il sottoscritto non ha conferma sugli sviluppi del procedimento di irregolarità accertate dalla Procura della Repubblica di Catanzaro, per cui, qualora confermate da una sentenza, tali irregolarità urbanistiche ed edilizie determinerebbero il decadimento delle Concessioni Edilizie in Sanatoria con conseguente ritiro della stessa. Ciò porterebbe a dichiarare totalmente abusivo l'immobile, con conseguente impossibilità di effettuare qualsivoglia operazione di compravendita.
8. **Diritto sul bene del debitore;** il bene pignorato non è gravato da uso civico. L'immobile è pervenuto, per l'intera quota, al Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto Pubblico di compravendita (Repertorio n.133771 Rogato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 17/01/2007).
9. **Regolarità edilizia e urbanistica;** Sono state riscontrate delle difformità planimetriche e prospettiche tra la planimetria originaria e lo stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo; l'unità immobiliare è viziata da irregolarità urbanistica in quanto non è mai stata presentata la fusione dei due Sub 1 e 3 che hanno generato il Sub 5. Inoltre, se le Concessioni Edilizie dovessero decadere, l'unità immobiliare sarebbe viziata da irregolarità urbanistica anche per via dell'edificazione in difformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente; di fatto l'immobile è stato realizzato su area identifica come "Zona Omogenea F2: aree destinate a Standard Urbanistici ai sensi del D.I. 2 aprile 1444", in cui è esclusa l'edificazione ad uso strettamente residenziale.
10. **Possibilità di sanare le opere abusive;** Le difformità distributive e prospettiche, riguardanti la diversa distribuzione delle pareti interne e l'apertura di una finestra a piano terra, nonché la fusione dei due subalterni 1 e 3, sono sanabili attraverso la redazione di una pratica tecnica

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349





GEOMETRA ERRICO GAGLIANESE

VIA MONS. G. ROCCA, 22 - 88100 CATANZARO

P.I. 02102390792 - C.F. GGL RRC 74810 C352Q



ordinaria, a firma di tecnico abilitato. Considerata, d'altra parte, la possibilità che i Titoli Abilitativi in Sanatoria decadano, il sottoscritto, ritiene di non potersi esprimere in merito alla sanabilità o meno del bene per via del procedimento penale gravante sullo stesso e, comunque, almeno fin tanto che il procedimento amministrativo non sia concluso.

11. **Verifica degli impianti ed analisi della situazione energetica;** l'impianto è dotato degli impianti comunemente presenti in un appartamento per civile abitazione (*impianto elettrico, idrico, gas e 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 "C".

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

Catanzaro, 11 Agosto 2022



IL TECNICO

Geometra
Errico Gaglianese

GEOM. (ERRICO GAGLIANESE)

STUDIO TECNICO GAGLIANESE

Progettazioni - Pratiche catastali - Territorio - Ingegneria - Stime - Consulenze - Architettura - Tabelle millesimali - Sicurezza - Contabilità lavori
Collegio Geometri Cz 2692 - C.T.U. Tribunale Cz 1557 - E-Mail geomgaglianese@libero.it errico.gaglianese@geopec.it 0961/724900 - 0961/023349

