TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
R.G. 823/2026

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

ATTORE:

GUBER BANCA SPA - CON L'AVVOCATO EMILIO MARTUCCI

CONVENUTI:

[redacted]



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

INDICE

1.	**Premessa**	**2**
2.	**Analisi dei documenti depositati art. 567**	**6**
	SEZIONE 1 – RELAZIONE DI "*DUE DILIGENCE*"	
3.	**Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni**	**9**
3.1	Dati catastali	9
3.2	Descrizione dei beni	12
3.3	L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni	20
4.	**Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà**	**21**
5.	**Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso**	**22**
6.	**Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati**	**23**
7.	**Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione**	**24**
8.	**Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente**	**25**
9.	**Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico**	**27**
10	**Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica dei beni**	**28**
10.1	Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni	28
10.2	Regolarità edilizia dei beni	28
11.	**Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive**	**29**
12.	**Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.**	**30**
	SEZIONE 2 – RELAZIONE DI "STIMA"	
13.	**Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima**	**34**
13.1	Criterio di stima dei fabbricati	36
13.2	Stima del valore di mercato dei beni	42
14.	**Conclusioni**	**49**
	SEZIONE 3 – ALLEGATI	

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso i comuni di Guardavalle (CZ) e Marciano Della Chiana (AR)

Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 5 - Estratti notarili

Allegato 6 - Dossier fotografico

Allegato 7 - Elaborati grafici

Allegato 8 - Quotazioni immobiliari

Allegato 9 - A.P.E.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 03/04/2026 (notifica del 07/04/2026) incarico dalla Giudice **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto del giudizio divisionale n.823/2026 R.G., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "*due diligence*" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

"***Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili:***

1) ***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
2) ***il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
3) ***lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***
4) ***il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***
5) ***al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
6) ***trattandosi di beni in comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;***
7) ***l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
8) ***la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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

La Giudice:

- *Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi* ***breve relazione scritta*** *con allegata documentazione fotografica* ***in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)*** *(sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad* ***avvalersi della Forza Pubblica*** *in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.*
- *Dispone, inoltre, che la* ***relazione finale,*** *così come previsto dall'art.173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di* ***giorni trenta prima*** *dell'udienza che sarà sotto indicata (09/07/2026) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché ai comproprietari anche se non costituiti* ***almeno trenta giorni prima*** *dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse* ***almeno quindici giorni prima*** *al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*
- *Autorizza il perito ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.*
- *Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.*

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 07/04/2026 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il bene in oggetto, previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Claudia CONSARINO di cui alla procedura esecutiva numero 103/2021 R.G. ESPR, nella quale è contemplato il bene in oggetto. Il Custode è risultato in possesso delle chiavi del bene, essendo stato effettuato nelle precedenti operazioni peritali l'accesso forzoso all'immobile.

- **1° sopralluogo** - In data *17/04/2026* alle ore **9:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di divisione sito nel comune di comune di Guardavalle alla via Antonino Giordano n.94. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:
  - ✓ *Avv. Claudia CONSARINO in qualità di custode Giudiziario*
  - ✓ *Francois CAVIGLIANO in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore*

  Si è proceduto con il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

  Al termine del sopralluogo (ore **11:00**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

In data 22/04/2026 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.

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

- ✓ *Comune di Guardavalle – Ufficio Anagrafe*

  In data 07/04/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC la richiesta certificati di residenza e stato di famiglia acquisita al protocollo n.2888 del 08/04/2026.

  L'ufficio ha riscontrato la richiesta con PEC del 09/04/2026, riferendo che i comproprietari non sono residenti nel comune di Guardavalle.

- ✓ *Comune di Guardavalle – Settore Urbanistica*

  In data 07/04/2026, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (codice univoco SUE n.4128 del 07/04/2026). In data 28/05/2026 è stato rilasciato il certificato n.12 del 21/05/2026.

- ✓ *Comune di Guardavalle – Ufficio Tecnico*

  In data 22/04/2026 è stata inoltrata a mezzo PEC la richiesta di accesso atti acquisita al protocollo n.3371 di pari data. L'ufficio ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.4440 del 28/05/2026.

- ✓ *Comune di Marciano della Chiana – Ufficio Anagrafe*

  In data 09/04/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC la richiesta certificati di residenza e stato di famiglia acquisita al protocollo n.2762 di pari data.

  I certificati sono stati rilasciati in data 10/04/2026.

La documentazione estratta presso il comune di *Guardavalle e Marciano della Chiana* sono riportati nell'*Allegato 2*.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

✓ *Agenzia delle Entrate (servizi catastali)*

In data 07/04/2026, 09/04/2026 e 17/04/2026 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER[1], al fine di estrarre documentazione catastale.

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

✓ *Agenzia delle Entrate (servizi contratti)*

In data 08/04/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in pari data al protocollo dell'agenzia n.40653. L'Agenzia ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.41906 del 10/04/2026.

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

✓ *Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro*

In data 07/04/2026, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

- Compravendita repertorio n.1785 del 04/10/1978 – Notaio Edda RAO

L'atto richiesto è stato inoltrato in data 17/04/2026.

✓ *Notaio Patrizia CARRARA (Busto Arstizio)*

In data 09/04/2026, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

- Compravendita repertorio n.18951 del 13/03/2008

L'atto richiesto è stato inoltrato in data 17/04/2026.

La documentazione notarile è riportata nell'*Allegato 5*.

✓ *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica*

In data 17/04/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti per verifica esistenza A.P.E.. Il Settore ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.332828 del 23/04/2026.

La documentazione estratta presso la *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica* è riportata nell'*Allegato 9.*

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- È presente la Certificazione Notarile Catastale del Notaio Andrea GALERI (*Allegato 5*), sede in (BS), inerente alle formalità a carico di [redacted] È a tutto il 03/02/2026. In essa sono riportate le seguenti formalità inerenti al bene oggetto di divisione ubicato in Guardavalle (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
  - ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro in data 20 gennaio 2009 ai n.ri 782/105 per la somma complessiva di € 250.000,00, di cui € 213.467,13 per capitale, € 19.212,06 per interessi ed € 17.320,81 per spese, contro la predetta signora [redacted] ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, con sede in Firenze, Codice Fiscale 04385190485, con domicilio ipotecario eletto in Catanzaro, gravante "*inter alia*" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 14 gennaio 2009 n.216/2009 di repertorio Tribunale di Firenze;
  - ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro in data 20 gennaio 2009 ai n.ri 783/106 per la somma complessiva di € 150.000,00, di cui € 111.168,02 per capitale, € 28.826,86 per spese, contro i predetti signori [redacted], a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA, con sede in Firenze, Codice Fiscale 04385190485, con domicilio ipotecario eletto in Catanzaro, gravante "*inter alia*" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 14 gennaio 2009 n.218/2009 di repertorio Tribunale di Firenze;
  - ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro in data 29 aprile 2010 ai n.ri 6786/1194 per la somma complessiva di € 440.000,00, di cui € 220.018,88 per capitale € 140.000,00 per interessi ed € 79.981,12 per spese, contro la predetta signora [redacted] ed a favore della BANCA VANDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO UMBRO SOC COOP, con sede in Chiusi (SI), Codice Fiscale 00097330526, con domicilio ipotecario eletto in Arezzo, via Francesco Petrar-ca n.4, gravante "*inter alia*" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 12 aprile 2010 n.687/2010 di repertorio Tribunale di Arezzo;
  - ❖ PIGNORAMENTO trascritto a Catanzaro in data 24 settembre 2021 ai n.ri 13232/11007 contro la predetta signora [redacted] d a favore della BELVEDERE SPV S.R.L., con sede in Milano, Codice Fiscale 10522330967, gravante "*inter alia*" il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili in oggetto;
  - ❖ DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE cembre 2025 n. 5.444 di repertorio Tribunale trascritta a Catanzaro in data 27 gennaio 1005/864 a favore e contro i predetti signori [redacted], riguardante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, la succitata certificazione è attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 comma 2° c.p.c.) e presenta in allegato l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e la planimetria catastale.

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

L'ispezioni ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 26/02/2026 sull'immobile in oggetto, non ha evidenziato ulteriori formalità.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI "*DUE DILIGENCE*"

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

- *TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE*
- *TAVOLA 2 - RILIEVO*

3.1 Dati catastali

Come risultante dalla documentazione in atti e con riferimento allo stralcio di mappa riportato in **Figura 1**, il bene in oggetto è sito nel comune di Guardavalle ed è catastalmente censito nel modo seguente:

- ***Foglio 30 - particella 287 subalterno 9 graffata alla particella 1425 subalterno 4 – categoria A/2 – classe U – consistenza 6,5 vani – superficie 154 mq – via Antonino Giordano n.94 - PT***

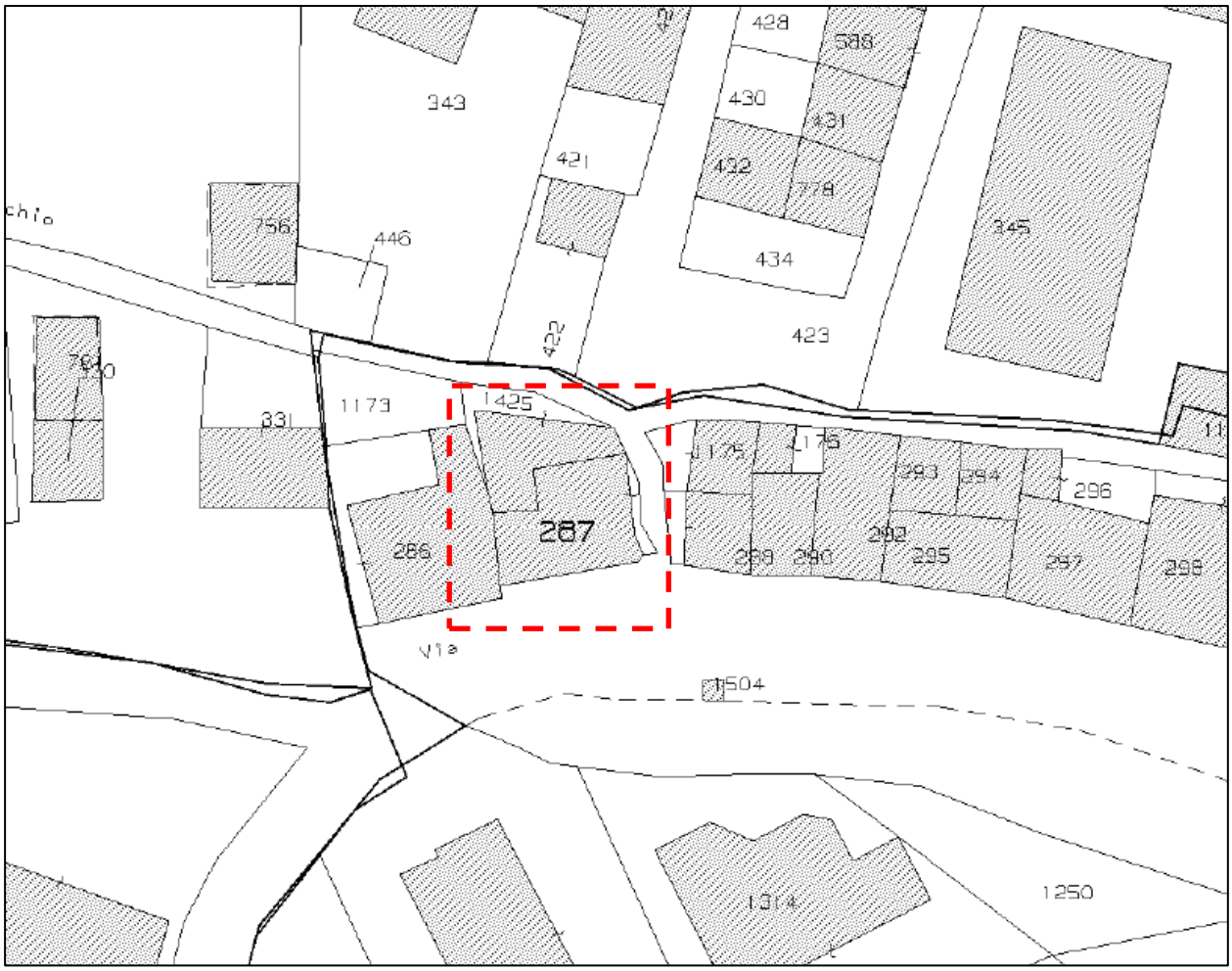


Figura 1 – Stralcio foglio mappa WEGIS n.30 - Guardavalle

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Come ravvisabile dall'elenco subalterni della particella 287/1425, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 2**, l'edificio contenente l'unità immobiliare in oggetto, è costituito da un piano seminterrato avente destinazione magazzini e da n.2 piani fuori terra (piano terra e primo) con destinazione abitazioni.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GUARDAVALLE		30	287/1425		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO
4	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO
9	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE
7/2	VIA ANTONIO GIORDANO		1			ABITAZIONE
8/3	VIA ANTONIO GIORDANO		S1			MAGAZZINO
9/4	VIA ANTONIO GIORDANO		T			ABITAZIONE

Figura 2 – Elenco Subalterni particella 287/1425 del foglio 30 del comune di Guardavalle

Nel suo complesso la particella 287/1425 presenta le seguenti coerenze:

- a NORD con traversa V di via Antonino Giordano;
- a SUD con i via Antonio Giordano;
- a EST con scalinata che collega via Antonino Giordano con traversa V di via Antonino Giordano;
- a OVEST in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 286.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 287/1425, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 3**, l'unità immobiliare in oggetto, individuata dal subalterno 9/4, interessa l'intero piano terra e pertanto presenta le medesime coerenze in precedenza indicate.

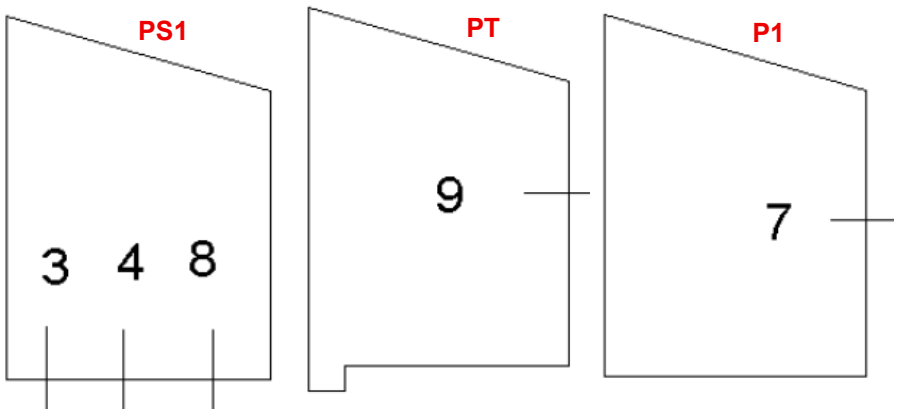


Figura 3 – Elaborato planimetrico particella 287/1425 del foglio 30 del comune di Guardavalle

Dalla sezione "*INTESTATI*" della visura storica, il subalterno 9/4 risulta intestato ai seguenti soggetti:

- [redacted] ***esecutata;***
- [redacted] ***comproprietario non esecutato.***

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

[2] Si precisa che la visura catastale non riporta il codice fiscale del comproprietario [redacted] e dello stesso viene indicata una data di nascita non corretta ([redacted]

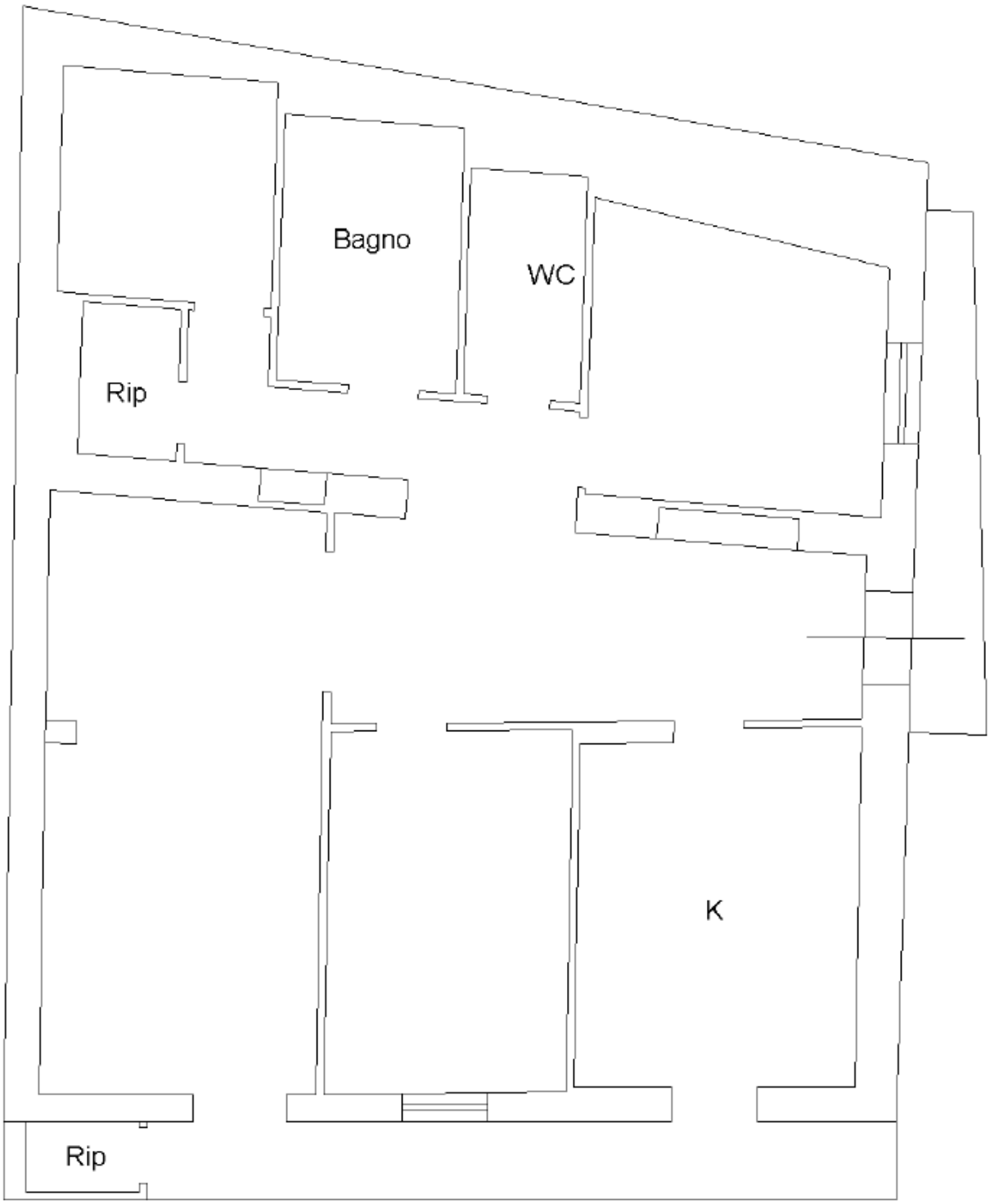


Figura 4 – Planimetria catastale foglio 30 del comune di Guardavalle, particella 287/1425, subalterno 9/4

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

3.2 Descrizione dei beni

Il territorio di Guardavalle si estende per oltre 60 km², con un'altitudine che va dai 0 m s.l.m. della sua ampia ed estesa costa (4,1 km), ai 1100 m s.l.m. di Elce della Vecchia, dove si trovano vaste superfici forestali. Include la frazione marina e le località Elce Della Vecchia, Piano Del Gatto, Santo Stefano, Vuturella, Zimbi. Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel centro storico del comune di Guardavalle, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate.



Figura 5 – Ortofoto con individuazione del fabbricato in oggetto sito nel comune di Guardavalle

Il fabbricato è raggiungibile ed accessibile dalla via Antonino Giordano (civico n.94) collegata con la SP132.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu







Figura 6 - Diramazione di via Antonino Giordano dalla SP132





Figura 7 – Via Antonino Giordano

Il civico 94 è raggiungibile a mezzo scalinata che collega via Antonino Giordano e la soprastante traversa V della medesima via; dalla scalinata si accede ad un ballatoio che consente di raggiungere l'ingresso dell'unità immobiliare.





Figura 8 - Traversa V di via Antonino Giordano

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

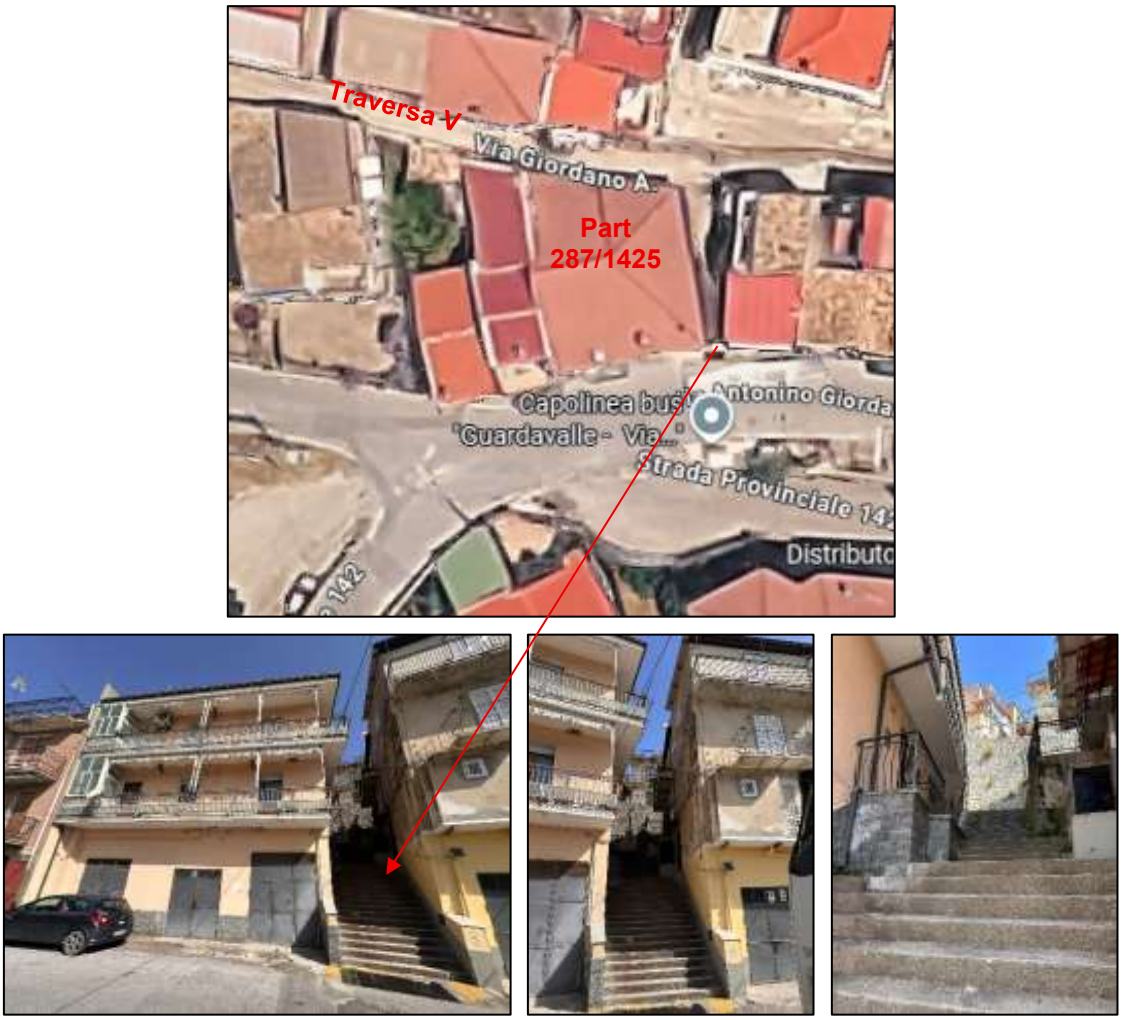


Figura 9 - Scalinata di collegamento via Antonino Giordano e la soprastante traversa V della medesima via



Figura 10 – Ingresso all'unità immobiliare a mezzo ballatoio

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Il fabbricato, di forma irregolare, si sviluppa su più livelli ha copertura a falde e si presenta in discrete condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme e di dettaglio di seguito riportate.



Figura 11 - Vista di insieme del fabbricato

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo livello posto al piano terra. Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano INGRESSO che distribuisce i vani CUCINA, STUDIO e SOGGIORNO; dall'INGRESSO, a mezzo apertura ad arco, si accede altresì al DISIMPEGNO che distribuisce i vani LETTO1, LETTO2, WC1, WC2 e RIPOSTIGLIO 2.

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio è ben studiato: possiede un discreto riscontro d'aria ed una discreta luminosità (i vani WC1, WC2 e LETTO 1 sono privi di aperture); le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "*zona giorno*" e "*zona notte*", una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione, fatti salvi alcuni lievi deterioramenti da umidità delle finiture (comunque di qualità superiore alla media), localizzati solo in alcuni punti (soffitto DISIMPEGNO, sottofinestra LETTO 1; angolo LETTO 2).

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu



Figura 12 - Deterioramento finiture

Dai vani CUCINA e SOGGIORNO è possibile accedere ad un balcone (prospiciente via Antonio Giordano) ove è ubicato il RIPOSTIGLIO 1 realizzato a mezzo struttura in alluminio e vetro.



Figura 13 - BALCONE

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate; soffitto pitturato.

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

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con presenza di tapparelle in legno; si presentano tutti in condizioni più che buone.

Gli infissi interni, in legno o legno-vetro (di pregevole fattura) sono in condizioni più che buone.

Portoncino di ingresso in legno con soprastante luce.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu



Figura 14 - Infissi esterni



Figura 15 - Infissi interni

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, di cui si dirà approfonditamente nella relazione finale.

Di seguito è riportata la planimetria per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

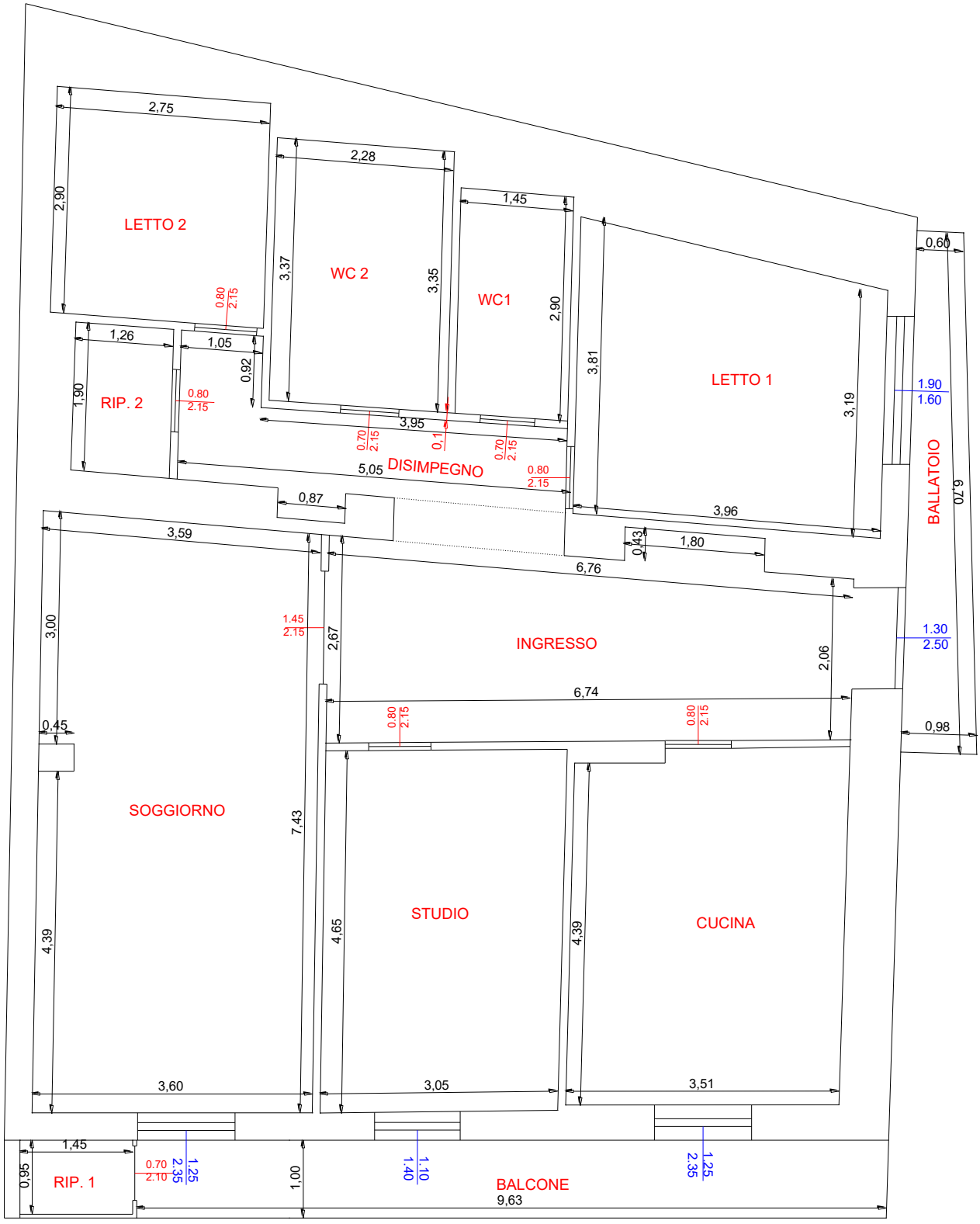


Figura 16 – Planimetria da rilievo

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

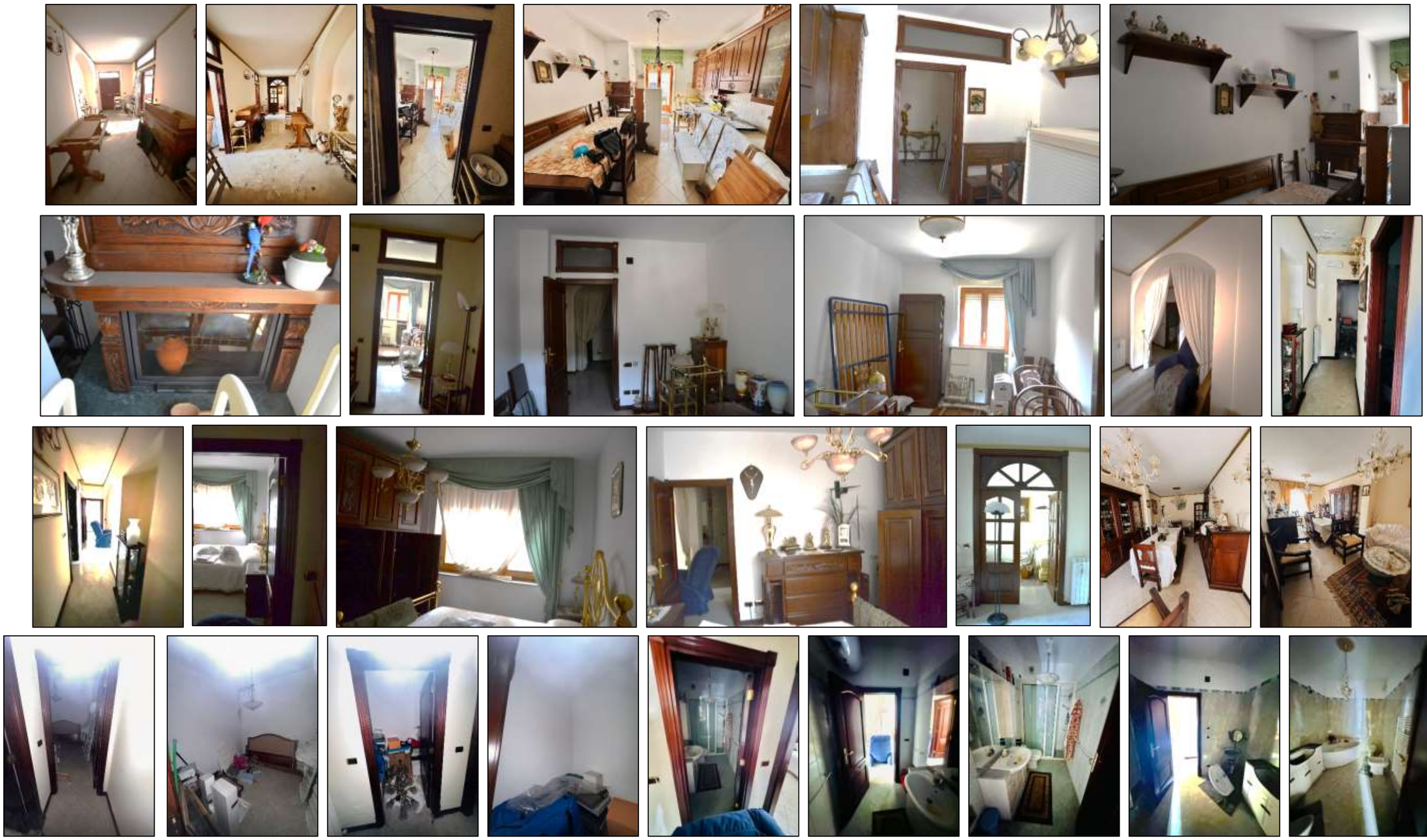


Figura 17 – Documentazione fotografica

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu

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

Come risultante dall'atto di compravendita a mezzo del quale il bene è pervenuto a [redacted] (repertorio n.1785 del 04/10/1978 per Notaio Edda RAO), il fabbricato contenente l'unità immobiliare in oggetto è di remota costruzione (il fabbricato è pervenuto ai venditori con atto del 21/04/1928 per Notaio Pasquale GIANNINI).

Come risultante dall'attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Guardavalle protocollo n.4440 del 28/05/2026 il fabbricato in oggetto "*risulta essere stata realizzata anteriormente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. "Legge Ponte"), avvenuta in data 01/09/1967 e, pertanto, non risulta assistito da titolo edilizio originario*".

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, allo stato, non risulta che il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di divisione sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu

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

"Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari".

L'unita immobiliare risulta di proprietà di:

- [redacted] proprietà per 1/2 – esecutata;
- [redacted] proprietà per 1/2 – comproprietario non esecutato.

All'esecutata [redacted] ed al comproprietario [redacted] il bene è pervenuto con atto di compravendita repertorio n.1785 del 04/10/1978 per Notaio Edda RAO.
Per il bene è presente un comproprietario non esecutato.

Gli atti estratti notarili sono riportati nell'*Allegato 5*.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Dal certificato estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Guardavalle (*Allegato 1*) risulta che l'esecutata [redacted] non sono residenti in detto comune.
Dal certificato estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Marciano della Chiana - Arezzo (*Allegato 2*), risulta che l'esecutata [redacted]

Il bene non costituisce abitazione principale dell'esecutata e/o della sua famiglia (giusto il certificato di stato di famiglia – *Allegato 1*).

Il bene, come appurato in sede di sopralluogo, risulta libero e non risulta occupato da terzi.

In data 08/04/2026 è stata comunque depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in pari data al protocollo dell'agenzia n.4065390) di verifica presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, sui nominativi di cui sopra, dell'esistenza di contratti di locazione registrati in essere.
Con nota protocollo n.41906 del 10/04/2026 l'Agenzia ha riferito che non sussistono contratti di locazione registrati relativi agli intestatari e agli immobili specificati in istanza

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

Il significato di "*comoda divisibilità*", postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Con riferimento alla descrizione del bene effettuata in precedenza, ed in modo particolare alla sua conformazione e destinazione d'uso non è possibile effettuarne un frazionamento.

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

- ***LOTTO DI VENDITA 1*** costituito dai seguenti beni:
  Foglio 30 - particella 287 subalterno 9 graffata alla particella 1425 subalterno 4 – categoria A/2 – classe U – consistenza 6,5 vani – superficie 154 mq – via Antonino Giordano n.94 - PT

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

È stata accertata la comproprietà del bene in oggetto nella misura di 1/2 a favore di [redacted] non esecutato.

È evidente come, in tale ipotesi, l'immobile risulti meno appetibili trattandosi di una quota del 50% del bene e non della piena proprietà.

Stante la presenza di 1 solo lotto, è possibile procedere con la vendita dello stesso e corresponsione in denaro fino a raggiungere la quota del 50% relativa al valore totale del bene (pari a € 39.139,00).

Essendo presente comproprietà con soggetto differente dall'esecutata, per il bene oggetto di esecuzione, e non essendo possibile la divisione in natura del bene, occorre la predisposizione di un progetto di massima con conguaglio in denaro.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del bene oggetto di divisione come da ispezione ipotecaria effettuata il 07/04/2026.

La documentazione ipotecaria è riportata nell'*Allegato 4*.

1. ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 105 Registro Generale 782
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 216/2009 del 14/01/2009
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 106 Registro Generale 783
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2009 del 14/01/2009
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 6786
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 687/2010 del 12/04/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 11007 Registro Generale 13232
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 5146 del 17/08/2021
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 27/01/2026 - Registro Particolare 864 Registro Generale 1005
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5444 del 19/12/2025
   DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
   Nota disponibile in formato elettronico
   Presenza graffati

Figura 18 - Stralcio ispezione ipotecaria del 07/04/2026

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Sono presenti vincoli urbanistici

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.12 rilasciato dal Comune di Guardavalle in data 21/05/2026 (*Allegato 2*), l'area su cui insiste il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di divisione, ricade:

- all'interno del perimetro dei 150 metri dal "Torrente Patella - Fiumarella", per cui sussiste il **Vincolo Tutore** ai sensi del D.M. n° 42 del 22 Gennaio 2004, Art. 142, Lettera c) e comunque in caso di edificazione deve essere sottoposta a richiesta di N.O. Paesaggistica Ambientale.

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico

Non è presente regime condominiale

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

In sede di richiesta del certificato di destinazione urbanistica, è stato espressamente richiesta la verifica di presenza di usi civici; il comune non si è espresso in tal senso.

Come già riferito, il bene è pervenuto all'esecutata (unitamente al comproprietario [redacted] a mezzo con atto di compravendita repertorio n.1785 del 04/10/1978 per Notaio Edda RAO.

Dal suddetto atto (cfr. art.5) risulta quanto segue:

> *Dichiara e garantisce la parte alienante di essere piena, legittima ed esclusiva proprietaria degli immobili in oggetto dei quali garantisce altresì la libertà da pesi, oneri, censi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli […]*

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

Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.12 rilasciato dal Comune di Guardavalle in data 21/05/2026 (*Allegato 2*), risulta che lo strumento urbanistico vigente è il P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.1753 del 5 Novembre 1990.

Dal certificato risulta che l'area (particelle 287 e 1425 del foglio 30) su cui insiste il fabbricato contenente il bene nello strumento urbanistico vigente è classificata come *"ZONA A1 a carattere storico e di particolare pregio ambientale – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti".* Per le prescrizioni in tale zona si rimanda allo stralcio delle *Norme Tecniche di Attuazione* allegate al certificato.

L'area ricade all'interno del perimetro dei 150 metri dal "Torrente Patella - Fiumarella", per cui sussiste il Vincolo Tutore ai sensi del D.M. n° 42 del 22 Gennaio 2004, Art. 142, Lettera c) e comunque in caso di edificazione deve essere sottoposta a richiesta di N.O. Paesaggistica Ambientale.

10.2 Regolarità edilizia dei beni

Come risultante dall'attestazione protocollo n.4440 del 28/05/2026 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Guardavalle, "*la porzione immobiliare come sopra identificata, dagli atti reperiti presso questo Ufficio, risulta essere stata realizzata anteriormente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. "Legge Ponte"), avvenuta in data 01/09/1967 e, pertanto, non risulta assistito da titolo edilizio originario*".

In essenza di elaborati progettuali non è possibile effettuare la verifica di presenza di eventuali difformità dalle previsioni progettuali.

Per il bene in oggetto non è stata rilasciata dal Comune di Guardavalle l'agibilità.

Dal raffronto tra gli elaborati catastali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che per il bene in oggetto non sono rilevabili difformità.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 10.2* è possibile affermare che per il bene in oggetto non sono presenti opere abusive.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, sebbene le utenze risultino all'attualità non attive.

- **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'esterno in apposito vano in prossimità del portone di ingresso.
- **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS)** – l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, all'esterno in apposito vano in prossimità del portone di ingresso, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. Presenza di boiler elettrico nel vano WC1.
  Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da caldaia per il riscaldamento (attualmente assente). Sono presenti i terminali dell'impianto; termoarredo nel WC2. Nel vano cucina è presente un camino.



Figura 19 - Camino presente nel vano CUCINA



Figura 20 - Vano ripostiglio esterno ove era ubicata la caldaia attualmente non presente



Figura 21 - Terminali impianto di riscaldamento

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu



Figura 22 - Boiler vano WC 1



Figura 23 - Termoarredo vano WC2

- **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- **Impianto di sicurezza:** assente.
- **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità del portone di ingresso.
- **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

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

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

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della

permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

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

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

Per il bene in oggetto, risulta individuabile la seguente destinazione:

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

A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio Regionale è stato accertato che è presente l'APE con CODICE IDENTIFICATIVO n.7906129000116260 del 05/05/2022, in corso di validità, pertanto non occorre predisporre un nuovo A.P.E..

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI "*STIMA*"

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.
L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

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

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*[3] rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.
Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

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

  La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il *metodo comparativo*, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).
- ✓ *Le metodologie indirette*, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

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

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

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

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

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

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

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

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

Determinazione della superficie commerciale

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

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione) – come nel caso in oggetto;
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distingue:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Nel caso specifico, con riferimento al piano terzo sottotetto, stante la sua conformazione ed essendo stata utilizzata tutta la superficie, non verranno escluse le porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura,
- stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

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

Nel caso di unità immobiliare parte di un edificio[4], come riscontrabile nel caso in oggetto, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La *misurazione dei vani principali e accessori diretti* si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La *misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento* dell'unità immobiliare si determina:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La *misurazione delle pertinenze esclusive accessorie* a servizio dell'unità immobiliare si determina:

[4] Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale, per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

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

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto riguarda i balconi, terrazzi e similari, è d'uso ponderare come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
   - nella misura del 30%, fino a 25 mq.
   - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;
b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
   - nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
   - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, è d'uso ponderare come di seguito:

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

Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "*a corpo*" e non a "*misura*" del bene in oggetto.

Stima del valore di mercato medio unitario

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

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

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

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

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

a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;

b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

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

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

Dettaglio del coefficiente correttivo

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

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

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

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

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

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

- *caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)*
  - ✓ *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;*
  - ✓ *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;*
  - ✓ *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;*
  - ✓ *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;*
  - ✓ *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*
- *caratteristiche posizionali intrinseche*
  - ✓ *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;*
  - ✓ *Eventuale panoramicità;*
  - ✓ *Luminosità;*
  - ✓ *Prospicienza;*
  - ✓ *Altezza dal piano stradale.*
- *caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)*

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

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

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

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

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

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$V_{mi} = P * K_i$

Dove

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

Per la determinazione della superficie ponderata si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 1* (*Allegato 7*).

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

13.2 Stima del valore di mercato dei beni

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/ versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Guardavalle in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio basso (38,8 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati molto alta (16,54% dello stock).

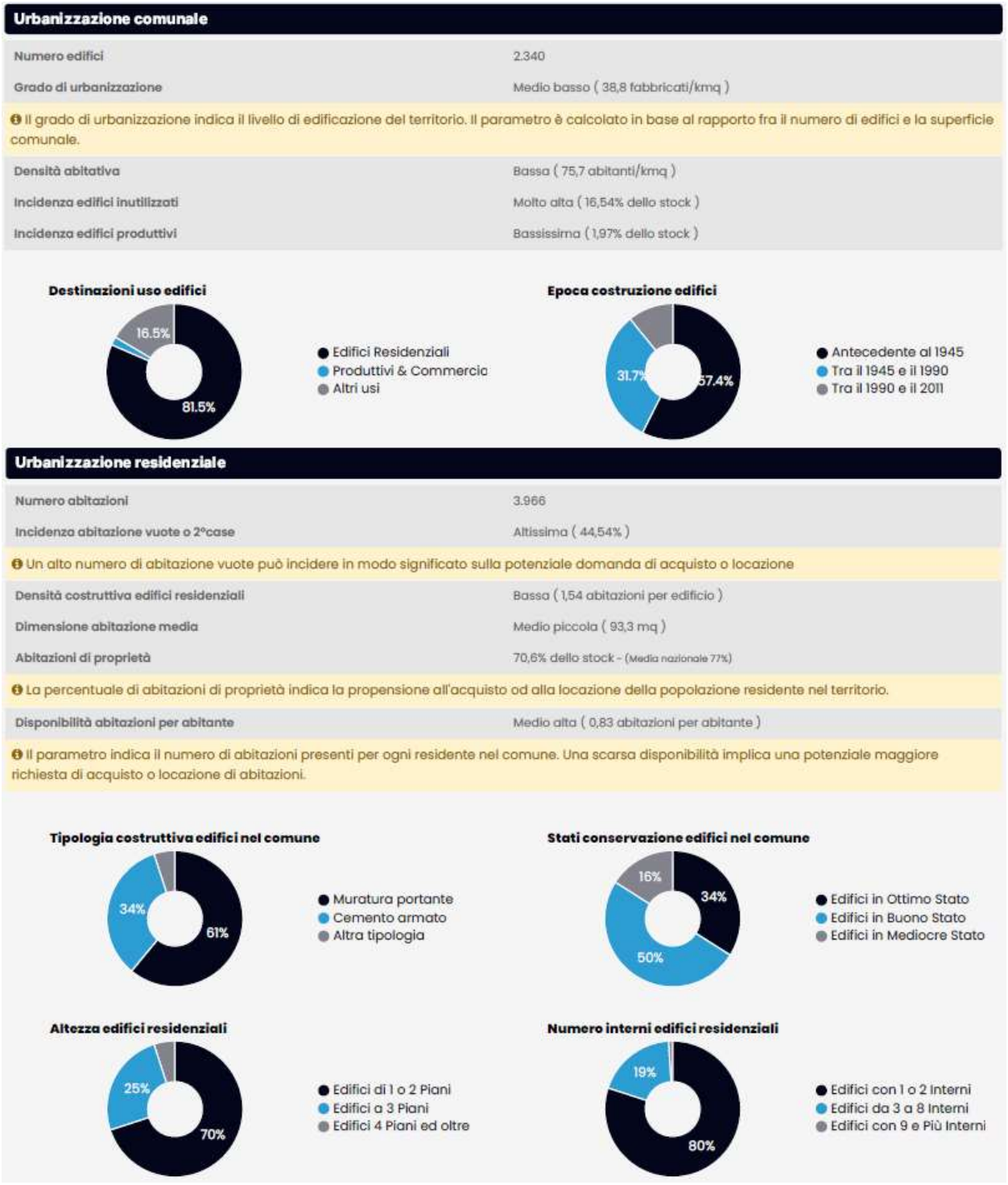


Figura 24 – Dati urbanizzazione comune di Guardavalle

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

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu



Figura 25 – Dinamicità del mercato residenziale – Guardavalle

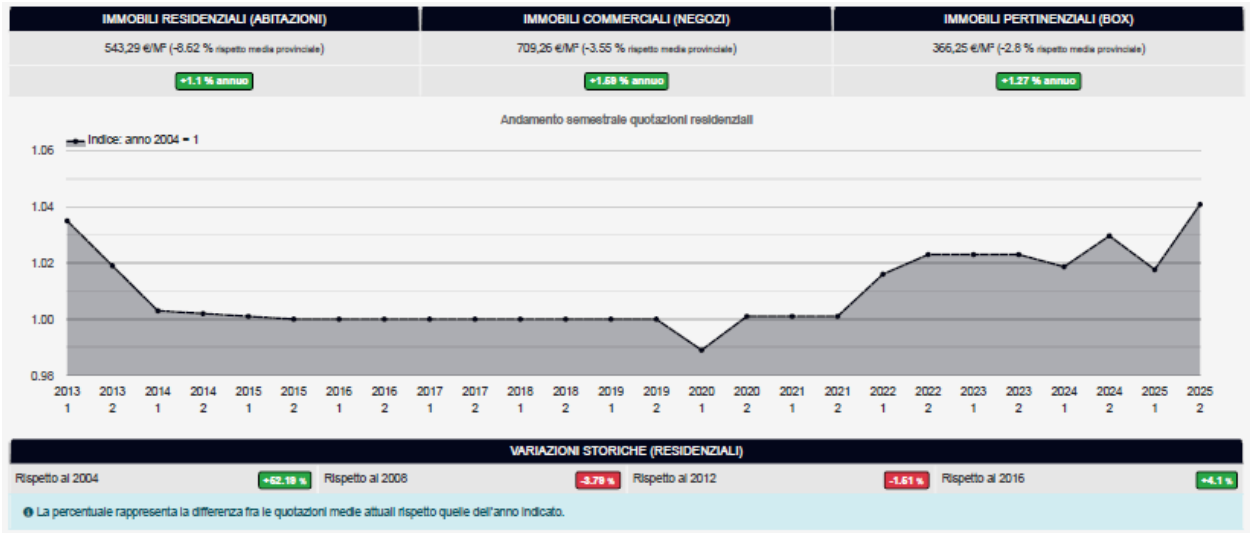


Figura 26 – Andamento quotazioni – Guardavalle



Storico Compravendite Residenziali — Guardavalle

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 MQ	da 50 a 85 MQ	da 85 a 110 MQ	da 110 a 145 MQ	Oltre 145 MQ	Totali
2024	3	12	9	5	4	33
2023	1	9	4	7	1	22
2022	0	8	5	4	5	22
2021	4	7	7	4	8	30
2020	0	4	7	2	6	19
2019	0	2	3	3	2	10
Media	1	7	5	4	4	22

Storico Compravendite Non Residenziali — Guardavalle

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	0	0	10	0	0	0	0	0	10
2023	0	0	7	0	0	0	0	0	7
2022	2	0	6	0	0	0	0	0	8
2021	1	0	8	0	0	0	0	0	9
2020	2	0	6	0	0	0	0	0	8
2019	2	0	3	0	0	0	0	0	5
Media	1	0	6	0	0	0	0	0	7

Storico Compravendite Pertinenziali — Guardavalle

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2024	7	8	15
2023	5	10	15
2022	1	7	8
2021	2	5	7
2020	1	6	7
2019	1	0	1
Media	2	6	8

Figura 27 – Storico compravendite - Guardavalle

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R), a loro volta suddivise in zone.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

I beni oggetto di stima ubicati in via Antonino Giordano rientrano nella zona *B2/Centrale/CENTRO URBANO.*

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

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (*Allegato 8*).

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *B2/Centrale/CENTRO URBANO*, la tipologia prevalente è *abitazioni di tipo economico*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (secondo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria *abitazioni di tipo civile* che è quella riferibile all'immobile in oggetto.

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 28**), è appurabile come le quotazioni (sia minime che massime) per la categoria *abitazioni di tipo civile* abbiano avuto un andamento costante sino al 2023 ed un lieve decremento a partire dal 2024.

Da tale fonte per la destinazione non residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- valori negozi €/mq 540,00 - €/mq 640,00

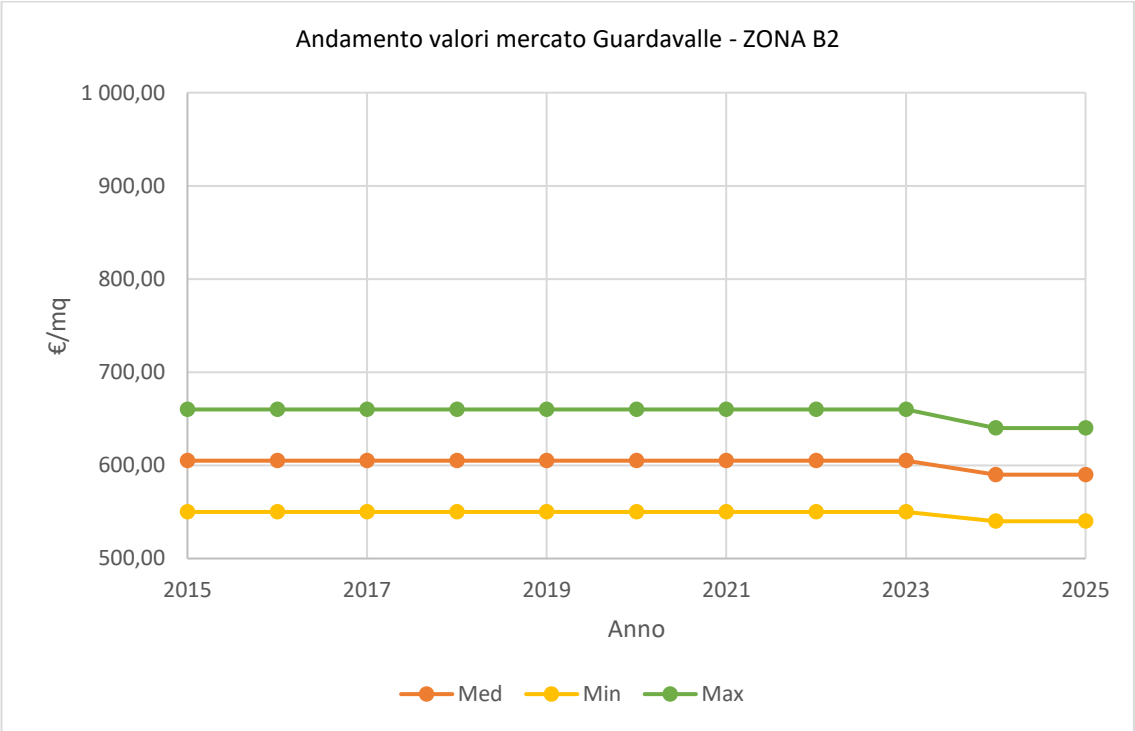


Figura 28 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B2 – Categoria *abitazioni* – Guardavalle

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	550,00	660,00	605,00
2016	550,00	660,00	605,00
2017	550,00	660,00	605,00
2018	550,00	660,00	605,00
2019	550,00	660,00	605,00
2020	550,00	660,00	605,00
2021	550,00	660,00	605,00
2022	550,00	660,00	605,00
2023	550,00	660,00	605,00
2024	540,00	640,00	590,00
2025	540,00	640,00	590,00

Tabella 3 - Valori di mercato Zona OMI B2 – Categoria *abitazioni* – Guardavalle

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 8*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *negozi*, sono schematizzate nella **Tabella 4**. Risultano estremamente inferiori alle quotazioni OMI.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2024	Traversa VI di Via Andrea Giordabo	110,00	5 000,00	45,45
2024	Via Roma	94,00	50 000,00	531,91
2025	Via Roma	138,00	22 000,00	159,42
2025	Via I Erta Sirleto	97,50	5 000,00	51,28
2024	Scesa I Sirleto	209,00	9 900,00	47,37
2026	Via Card. G. Sirleto 34	152,00	30 000,00	197,37
MEDIA				**172,13**

Tabella 4 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* – Guardavalle

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

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

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a giugno 2026, relative alla categoria *abitazioni in stabili di fascia media*, alla quale può assimilarsi il fabbricato in oggetto, sono le seguenti:

- abitazioni €/mq 470,00 - €/mq 578,00

che risultano inferiori alle quotazioni OMI.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu



Figura 29 - Risultato interrogazione borsino immobiliare giugno 2026 – Categoria *abitazioni* - Guardavalle

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *negozi* e *abitazioni*, siti in Guardavalle (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/ versione PRO - *Allegato 8)*, prendendo in considerazione un raggio di 1 km dal punto ove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione. Le offerte di vendita reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 5**. Risultano estremamente inferiori alle quotazioni OMI.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Distanza dall'immobile oggetto di stima [m]	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3144891	Via Santa Caterina	329	18 000,00	60,00	300,00
3187918	Via Guglielmo Marconi	423	13 000,00	138,00	94,20
MEDIA					**197,10**

Tabella 5 - Quotazioni da offerte di vendita (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* - Guardavalle

Stante la conformazione dell'immobile immobili ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario relativo alla destinazione *abitazioni* e all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI:

- **abitazioni €/mq 540,00**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per gli immobili in oggetto è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili.

Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima degli immobili.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo all'area centrale (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

- **Accessibilità**: con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è a mezzo gradinata, si ritiene congruo applicare il valore 0,02 su 0,04.
- **Servizi**: con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Verde**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità**: con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive**: considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Finiture**: con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,05 su 0,06.
- **Impianti**: con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,11 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità)**: considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene molto buona l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
  - Vetustà - 0,07 su 0,07
  - Obsolescenza - 0,07 su 0,07
  - Commerciabilità - 0,21 su 0,21

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Stima BENE – GUARDAVALLE – ABITAZIONE - foglio 30 - particella 287 subalterno 9 graffata alla particella 1425 subalterno 4 – piano T

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	146,66	1,00	146,66
Balconi fino a 25 mq	14,91	0,30	4,47
TOTALE			**151,13**
TOTALE APPROSSIMATO			**151,00**

Tabella 6 - Determinazione superficie commerciale ponderata

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,02
	Servizi	0,04	0,04
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,12
	Finiture	0,06	0,05
	Impianti	0,12	0,11
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,07
	Obsolescenza	0,07	0,07
	Commerciabilità	0,21	0,21
TOTALE		**1,00**	**0,96**

Tabella 7 - Determinazione coefficiente correttivo

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 540,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	**€ 540,00**
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	**0,96**
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m^2)	**€ 518,40**
Riepilogo superficie complessiva (m^2)	**151,00**
VALORE DI MERCATO	**€ 78 278,40**
VALORE DI MERCATO arrotondato	**€ 78 278,00**

Tabella 8 - Determinazione valore di

Il valore del bene oggetto di divisione (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 30 del comune di Guardavalle, particella 287 subalterno 9 graffata alla particella 1425 subalterno 4, viene stimato complessivamente in € 78.278,00.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre i seguenti lotti di vendita, per ciascuno dei quali viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese necessarie per le pratiche edilizie e catastali atte a sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.
Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione di eventuali interessi.

- ***LOTTO DI VENDITA 1*** costituito dai seguenti beni:
  ABITAZIONE – Foglio 30 - particella 287 subalterno 9 graffata alla particella 1425 subalterno 4 – categoria A/2 – classe U – consistenza 6,5 vani – superficie 154 mq – via Antonino Giordano n.94 – PT
  Valore del bene immobiliare stimato in € 78.278,00.
  Non sono necessarie spese edilizie e/o di rettifica catastale.

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

Catanzaro, lì 3 giugno 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

SEZIONE 3 – ALLEGATI

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso i comuni di Guardavalle (CZ) e Marciano Della Chiana (AR)

Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 5 - Estratti notarili

Allegato 6 - Dossier fotografico

Allegato 7 - Elaborati grafici

Allegato 8 - Quotazioni immobiliari

Allegato 9 - A.P.E.

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu