

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANZARO
- Prima Sezione Civile -

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2022 R.G.E.I.

Creditore procedente: **BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A.**

Debitore esecutato: [REDACTED]

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE SINTETICA

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

IL GIUDICE: Dott.ssa Credico Chiara

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

IL CTU: Arch. Pasquale Falvo

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Per l'esecuzione in epigrafe la S.V.I. richiedeva una breve relazione all'esito del sopralluogo, avvenuto in data 28/10/2022 senza esito e replicato in data 18/11/2022, con allegata documentazione fotografica, relativa ai quesiti n. 1), 2), 3), ovvero sommaria descrizione del bene comprensiva di identificazione catastale, lo stato di possesso, se abitazione principale dell'esecutato o se ricorrano le condizioni di edilizia convenzionata o agevolata e con l'indicazione, se occupato da terzi, rispetto a quale titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento trattasi di un appartamento ad uso residenziale composto da 5 stanze più servizio accessorio, ovvero bagno e n. 2 balconi, ubicata in via Antonio Purificato n. 34, posta al 4° piano di un fabbricato di 5 fuori terra, senza ascensore, numerata interno 8 e identificata al NCEU nel foglio 34 particella 203 subalterno 14, confinante a Est con corte di accesso, a Nord con corte di separazione tra fabbricati, a Ovest con via Cortese Vinicio, a Sud con sub 16, abitazione interno 7 e con il vano scale condominiale, nel piano sottostante con altra abitazione, interno 6 e nel piano sovrastante con lastrico solare. In calce alla relazione sono riportate le rappresentazioni fotografiche interne ed esterne acquisite.

In considerazione del fatto che il bene risulta in capo all'esecutato per mezzo di atto di compravendita tra privati, non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

2. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Il bene risulta in capo all'esecutato in forza dell'atto di compravendita del 30/03/2006 del Notaio Dott. Guglielmo Rocco, Repertorio n. 129.958, Raccolta n. 20.154, trascritto nel Registro Particolare

n. 3988 e Registro Generale n. 5903 il 31/03/2006, che vede trasferire la piena proprietà dell'immobile dai coniugi [REDACTED] al debitore esecutato [REDACTED] celibe all'atto d'acquisto.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene risulta occupato come abitazione principale dalla famiglia dell'esecutato, ovvero dalla Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] a cui è stata assegnata con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 29/07/2019 Repertorio n. 5573 del Tribunale di Catanzaro, trascritta nel Registro Particolare al n. 9846 e Registro Generale n. 12181 il 10/09/2019 ovvero precedentemente al pignoramento.

Il Comune di Catanzaro non ha ancora fornito riscontro alla richiesta di accesso agli atti amministrativi protocollata con n. 150958 dalla scrivente in data 18/11/2022 e necessaria a verificare la conformità urbanistica dell'immobile. Il riferimento archivistico ovvero numero di protocollo, anno e richiedente del titolo autorizzativo, non è stato reperito nell'atto di acquisto, ove le dichiarazioni urbanistiche del bene hanno fatto riferimento alla Legge n. 47/1985, senza indagare sul fatto che l'immobile appartiene ad un disegno urbano che abbraccia l'intero isolato, riproponendo una tipologia edilizia caratteristica e modulare. La presente relazione sintetica si completa pertanto con i contenuti suesposti, rimandando alla relazione di stima eventuali approfondimenti.

Lamezia Terme, 02/12/2022

Il CTU



PASQUALE FALVO
02.12.2022
12:00:28
GMT+01:00

ALLEGATO FOTOGRAFICO

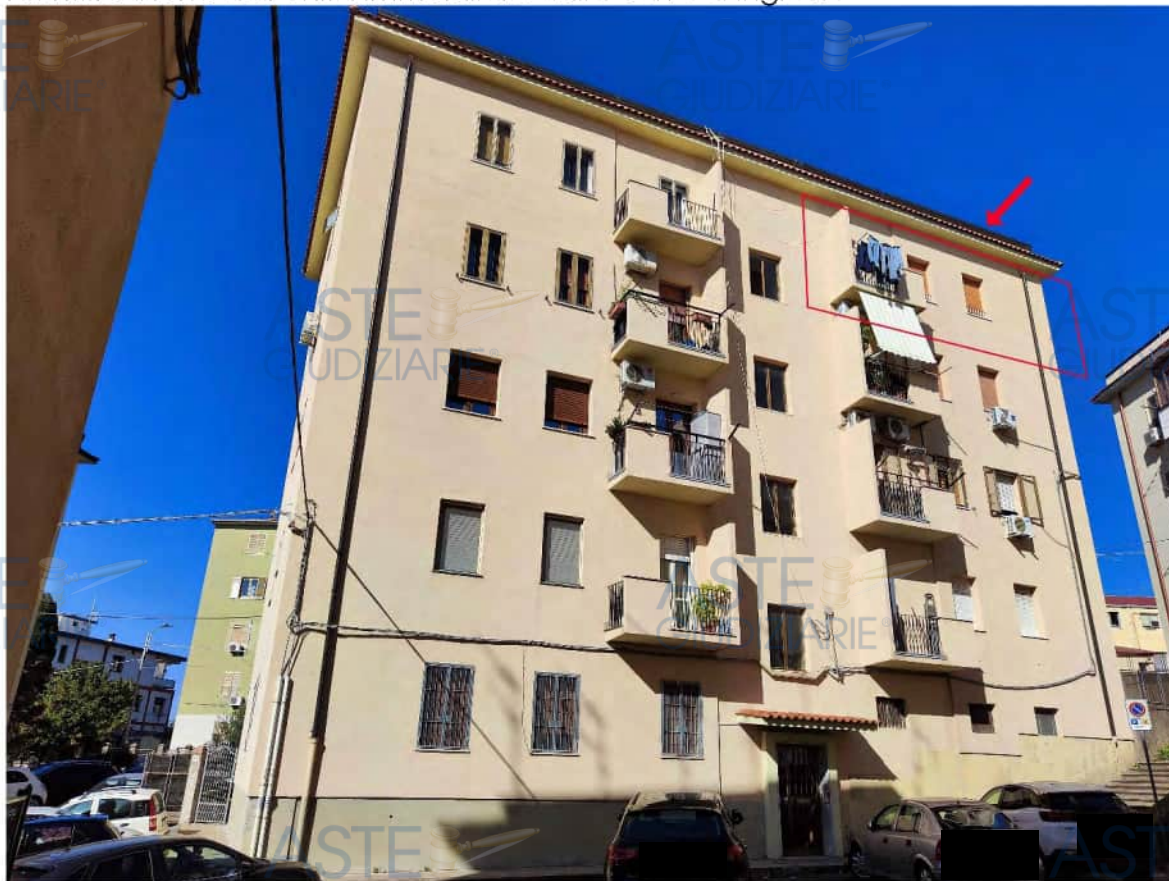
Veduta generale dell'isolato con identificazione del fabbricato



Identificazione della porzione di fabbricato da via Cortese Vinicio



Identificazione dell'unità immobiliare dalla corte di ingresso



Portone di accesso allo stabile



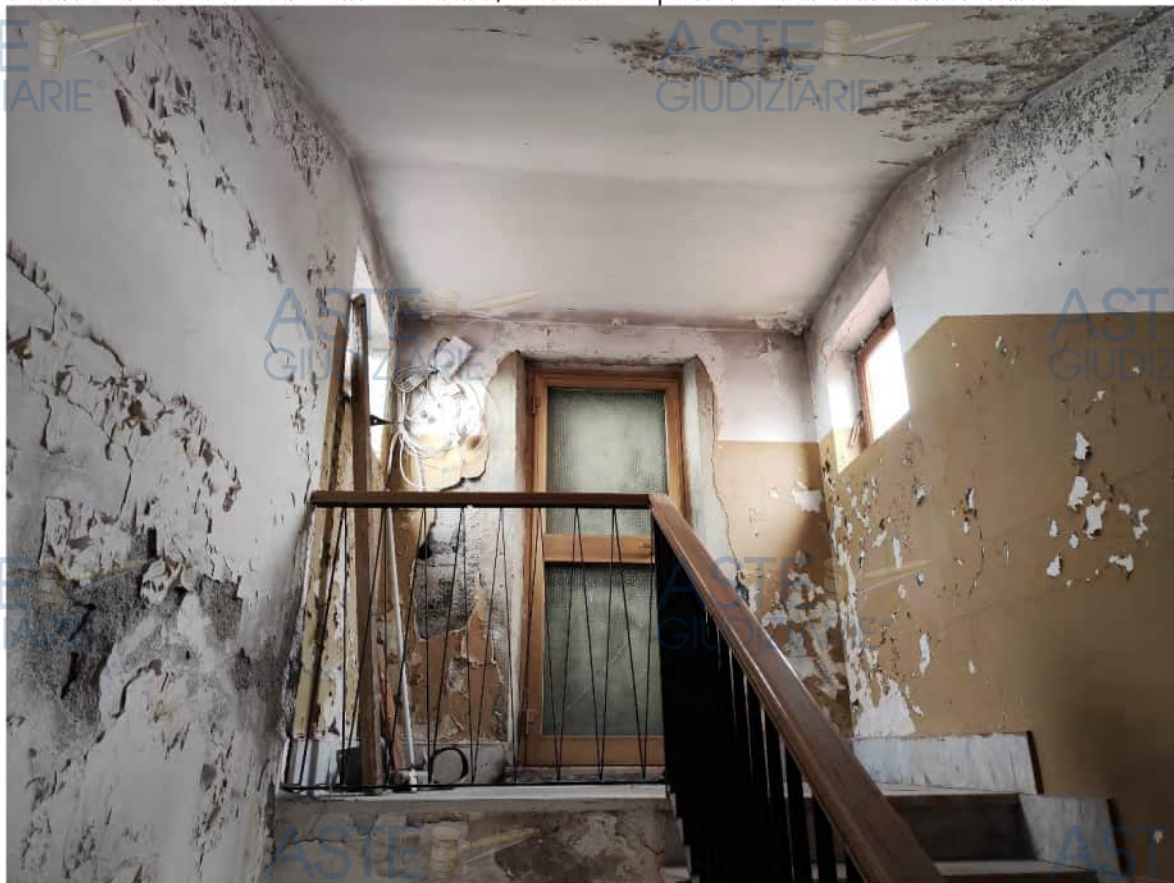
Piccolo androne di ingresso con scale



Portone di accesso al fabbricato dall'interno



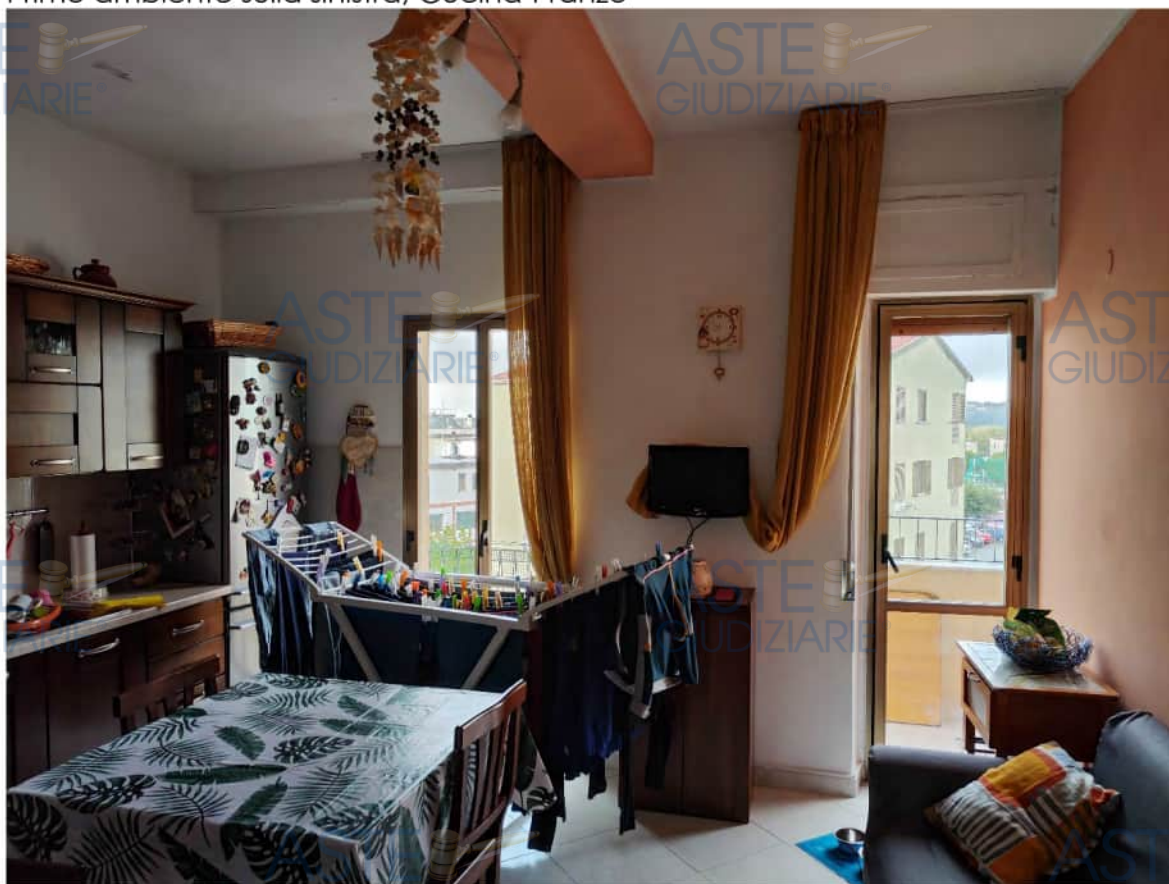
Torrino di accesso al lastrico solare, confine superiore dell'unità immobiliare



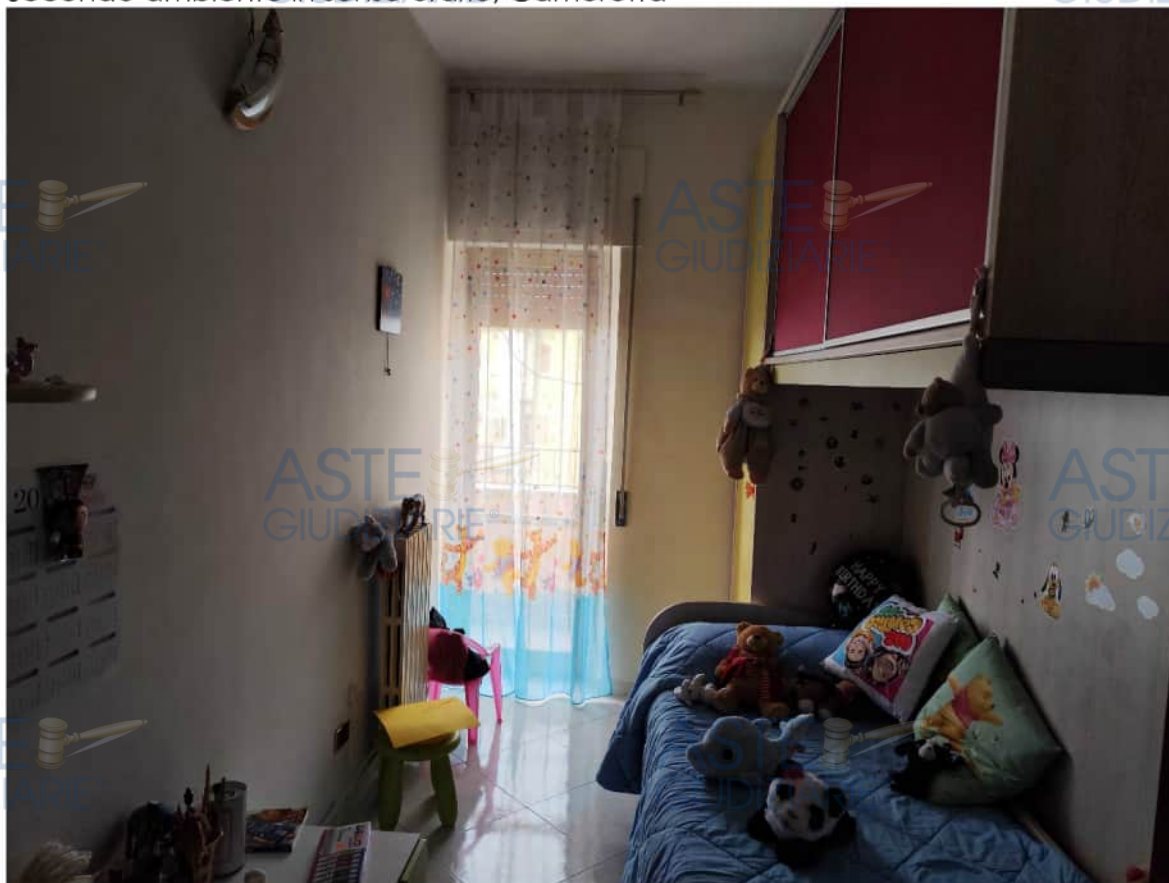
Ingresso esclusivo dell'unità immobiliare



Primo ambiente sulla sinistra, Cucina-Pranzo



Secondo ambiente in senso orario, Cameretta



Terzo ambiente in senso orario, Camera 1



Quarto ambiente in senso orario, Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quinto ambiente in senso orario, Soggiorno



Balcone esposto a Est, lato corte di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone esposto a Ovest, lato via Cortese Vinicio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Corridoio centrale con servizio igienico in fondo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corridoio laterale con soppalco contenitore e Camera 2 in fondo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PASQUALE FALVO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 110ffb2

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI CATANZARO

- Prima Sezione Civile -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2022 R.G.E.I.

Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A.

Debitore esecutato: [REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



IL GIUDICE: Dott.ssa Di Credico Chiara



IL CTU: Arch. Pasquale Falvo

PASQUALE

FALVO

31.01.2023

12:26:54

GMT+01:00



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI
DEL D.L.GS. 82/2005



INDICE

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Quesiti posti e risposte agli stessi
4. Conclusioni

ALLEGATI:

1. Titolo di proprietà
2. Ispezione ipotecaria
3. Visura catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria catastale
6. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
7. Annuncio vendita bene comparabile n. 1
8. Annuncio vendita bene comparabile n. 2
9. Estratto del rapporto Immobiliare OMI 2022
10. Istanza di accesso agli atti amministrativi
11. Sollecito riscontro per accesso agli atti amm.vi
12. Ulteriore Sollecito riscontro per atti amm.vi o dichiarazione comunale
13. Planimetria stato dei luoghi scala 1:100
14. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
15. Libretto di impianto
16. Ispezione ipotecaria su foglio n. 34
17. Ispezione ipotecaria
18. Verbale di sopralluogo
19. Ulteriore Sollecito per rilascio dichiarazione comunale
20. Dichiarazione comunale art. 9-bis c. 1-bis D.P.R. n. 380/2001

ASTE GIUDIZIARIE® 1. Premessa

Con ordinanza del 24/09/2022, il Giudice Dott. Paolo Pirruccio nominava la scrivente Arch. Pasquale Falvo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n. 1857, Consulente Tecnico d'Ufficio quale esperto estimatore del compendio pignorato e l'Avv. Maurizio Mazzuca quale custode giudiziario esterno, fissando l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori al 20/04/2023. Con comunicazione a mezzo pec del 03/10/2022 la scrivente accettava l'incarico comunicando l'impossibilità nel contattare il custode nominato, causa la cancellazione dall'Ordine degli Avvocati di Catanzaro. In data 18/10/2022 l'Avv. Vittorio Coscarella trasmetteva tramite portale dei servizi telematici, l'accettazione per l'incarico di custode giudiziario esterno. In data 01/12/2022 la Dott.ssa Chiara Di Credico veniva nominata Giudice sostituendo il Dott. Paolo Pirruccio.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

In data 19/10/2022, tramite piattaforma telematica dell'Agenzia del Territorio, la scrivente acquisiva planimetria e visura storica catastale, riscontrando la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al foglio n. 34, particella 203, sub 14 in capo all'esecutato [REDACTED] derivante da compravendita stipulata in data 30/03/2006 repertorio n. 12958 rogante Dott. Guglielmo Rocco. Effettuava inoltre Ispezione ipotecaria sullo stesso foglio di mappa, al fine di indagare sulle compravendite effettuate nel corso dell'anno 2022 nella stessa zona, per immobili dalle caratteristiche simili.

In data 28/10/2022 alle ore 11:00, di comune accordo con il custode nominato, la scrivente CTU effettuava un sopralluogo c/o i luoghi oggetto di provvedimento, non trovando nessuno

nell'abitazione. Sentito telefonicamente l'amministratore dello stabile, per mezzo del quale si è risaliti alla conduttrice, coniuge dell'esecutato, con quest'ultima – contattata telefonicamente – si è concordata la data del 08/11/2022, rinviata poi al 18/11/2022 ore 9:30, per effettuare il sopralluogo fine a consentire le operazioni peritali, senza dover ricorrere alla forza pubblica, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in oggetto è abitata da minori.

In data 28/10/2022 è stato effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, al fine di indagare in forma preliminare, se noto ai tecnici comunali il progetto edilizio che ha originato il corpo di fabbrica di cui l'unità immobiliare in capo all'esecutato fa parte. L'archivio progetti dell'ufficio tecnico infatti, non cataloga gli stessi per indirizzo o dati catastali, ma per nominativo, numero di protocollo e data associati al provvedimento urbanistico che ne ha autorizzato la fabbricazione, generalmente reperibili negli atti di compravendita.

In data 07/11/2022 a mezzo mail ordinaria indirizzata allo studio notarile del Dott. Guglielmo Rocco, è stata richiesta copia dell'atto di compravendita del bene in capo all'esecutato, tempestivamente ricevuta in forma semplice, come da richiesta.

In data 18/11/2022, come concordato con il custode, accolta la disponibilità fornita dalla conduttrice, alle ore 09:45, alla presenza dell'Avv. Vittorio Coscarella in qualità di custode giudiziario, della Sig.ra [REDACTED] coniuge separata del debitore esecutato e assegnataria del bene con sentenza n. 5573/2019 del Tribunale di Catanzaro, è stato effettuato il sopralluogo c/o il bene oggetto del pignoramento, eseguendo un rilievo metrico, per la verifica della planimetria catastale acquisita e determinazione delle superfici, un rilievo fotografico ed un'analisi anagrafica di finiture, impianti tecnologici e caratteristiche relative al bene.

In data 18/11/2022 è stata protocollata c/o il Comune di Catanzaro una richiesta di accesso agli atti amministrativi, al fine di reperire il progetto autorizzativo del fabbricato e verificare le condizioni di regolarità urbanistica.

In data 02/12/2022 è stata effettuata presso l'ufficio provinciale di Catanzaro dell'Agenzia delle Entrate, una visura ipotecaria sui beni dell'esecutato, dalla quale si è riscontrata l'assegnazione dell'immobile oggetto del provvedimento alla famiglia dello stesso.

In data 05/12/2022 è stata trasmessa mail all'Archivista del Comune di Catanzaro, per fornire ulteriori dettagli sul progetto autorizzativo ricercato, attendendone riscontro.

In data 09/01/2023, non avendo avuto alcun riscontro da parte del Comune di Catanzaro, è stata trasmessa PEC di sollecito con richiesta di dichiarazione ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 nel qual caso il progetto non fosse presente in archivio.

In data 16/01/2023, in assenza di qualsivoglia riscontro da parte dell'Ente, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo presso il Comune di Catanzaro al fine di coadiuvare nuovamente il personale nella ricerca della documentazione progettuale e sollecitare verbalmente il rilascio della dichiarazione attesa.

In data 19/01/2023 è stata trasmessa PEC quale ulteriore sollecito per il rilascio della dichiarazione attestante l'assenza in archivio del progetto assentito per la realizzazione dello stabile di via Antonio Purificato n. 34

In data 31/01/2023, decorsi 74 giorni, è stata ricevuta comunicazione di riscontro da parte del Comune di Catanzaro, a mezzo pec, in cui si dichiara di non aver rinvenuto il fascicolo in archivio, ma che continueranno nella ricerca impegnandosi a comunicare l'eventuale reperimento.

3. Quesiti posti e risposte agli stessi

...l'esperto... ...provveda... alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

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

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

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali 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;

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;

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Contenuta nell'elaborato Relazione sintetica.

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Contenuta nell'elaborato Relazione sintetica.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Contenuta nell'elaborato Relazione sintetica.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

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);

Per la determinazione del giusto prezzo da attribuire al bene oggetto di valutazione, la scrivente CTU ha operato effettuato le operazioni seguitamente descritte. Sono state ricercate compravendite simili e necessarie alla determinazione del più probabile valore di mercato, per adottare il metodo Market Comparison Approach (MCA), tecnica di valutazione immobiliare conforme ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015, basata sulla comparazione dei prezzi di vendita di immobili simili nella stessa area geografica. Il metodo si basa sul principio che gli immobili con caratteristiche simili dovrebbero avere prezzi di vendita simili, quindi per stimare il valore di un fabbricato si confrontano i prezzi di vendita di altri immobili simili nella stessa zona e si applica una regola di proporzionalità. Tuttavia, al fine di reperire

un dato quanto più coerente possibile, l'area di ricerca non può essere particolarmente ampia e il periodo deve essere quanto più contemporaneo possibile, riscontrando profonde contrazioni/dilazioni del mercato immobiliare a valle del fenomeno pandemico dovuto al Covid-19. A tal uopo è stata fatta una ricerca sugli immobili estesa all'intero foglio di mappa catastale nel corso dell'anno 2022, ricercando le relative note di trascrizioni. Tuttavia detta ricerca non ha fornito i risultati attesi, in quanto con le restrizioni imposte, i possibili beni comparabili non sono stati oggetto di compravendita nel periodo ricercato. La scrivente ha pertanto ricercato pubblicazioni di vendita dai siti delle agenzie immobiliari di zona, individuando 2 beni comparabili in vendita nel medesimo rione, ovvero ubicati in edifici della stessa tipologia costruttiva nonché progetto edilizio di costruzione, più precisamente:

a) Quadrilocale in vendita in via Antonio Purificato n. 7 – mq 99,00	€ 88.000,00
b) Trilocale in vendita in piazza Montenero n. 4 – mq 80,00	€ 85.000,00

Al fine di ragguagliare le offerte di vendita al valore delle transazioni reali, si è reso necessario consultare il Rapporto Immobiliare 2022 del settore residenziale edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dove, per l'anno 2021, è valutato del **3,0%** lo scostamento tra il valore fatturato (stima di larga del valore degli immobili compravenduti) e il valore monetario dichiarato (valore rilevato dai corrispettivi sugli atti di compravendita), pertanto i suddetti cespiti sono stati ragguagliati in:

a) Quadrilocale in vendita in via Antonio Purificato n. 7 – mq 99,00 da € 88.000,00	€ 85.360,00
b) Trilocale in vendita in piazza Montenero n. 4 – mq 80,00 da € 85.000,00	€ 82.450,00

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data": $P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$ essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale: $P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$. Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano": Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (-RM)$$

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie coperta calpestabile:	86,18 m ² x 100%
Superficie delle pareti perimetrali esterne:	12,99 m ² x 100%
Superficie delle pareti interne:	5,02 m ² x 100%
Superfici scoperte comunicanti:	7,56 m ² x 30% = 2,27 m ²
Superficie utile netta (SUN):	86,18 m ²
Superficie utile lorda (SUL):	91,20 m ²
Superficie Commerciale:	106,46 m²

DATI CATASTALI

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 34
Mappale: 203
Subalterno: 14
Categoria: A/3
Consistenza: 6 vani
Rendita catastale: 312,97 €
Valore catastale: 39.434,22 €

CALCOLO DEL VALORE DEL CESPITE (MCA)

N°	Descrizione	Comparable a)	Comparable b)	Subject
1	Descrizione comparabile	Quadrilocale in vendita in traversa Antonio Purificato, 7	Trilocale in vendita in piazza Montenero, 4	Traversa Antonio Purificato n. 34
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	85.360,00 €	82.450,00 €	
3	Data del contratto	01/12/2022	01/12/2022	30/12/2022
4	Differenziale [in mesi]	-1	-1	
5	Prezzo marginale	-71,13 €	-68,71 €	
6	Prezzo della caratteristica	71,13 €	68,71 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	99,00	80,00	106,46
8	Differenziale	7,46	26,46	
9	Prezzo al m² Superficie	862,22 €	1.030,62 €	
10	Prezzo marginale Superficie	862,22 €	862,22 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	6.432,16 €	22.814,34 €	
Livello di piano				
12	Piano	Secondo	Rialzato	Quarto
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	2	0,5	4
15	Differenziale	2,00	3,50	
16	Rapporto mercantile	-0,120	-0,120	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-10.243,20 €	-9.894,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	-20.486,40 €	-34.629,00 €	
Orientamento [Prezzo]				
20	Orientamento prevalente	Nord	Ovest	Nord
21	Valore numerico	0	3	0
22	Differenziale	0,00	-3,00	
23	Prezzo marginale	500,00 €	500,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-1.500,00 €	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	71.376,89 €	69.204,05 €	
26	Prezzo corretto unitario al m²	720,98 €	865,05 €	
27	Prezzo corretto medio	70.290,47 €	70.290,47 €	
28	Scarto %	1,55%	-1,55%	
29	Scarto assoluto	1.086,42 €	-1.086,42 €	
Affacci				
30	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Normale
31	Valore numerico	1	0	1
32	Differenziale	0,00	1,00	
Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
34	Valore numerico	1	1	1
35	Differenziale	0,00	0,00	
Manutenzione interna				
36	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
37	Valore numerico	1	1	1
38	Differenziale	0,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Affacci:	-2.172,84 €
Manutenzione esterna edificio:	0,00 €
Manutenzione interna:	0,00 €

Divergenza:	3,14%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	70.290,47 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	71.376,89 €
Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro):	71.400,00 €

Determinato il valore di stima con il metodo MCA, al fine di controllare maggiormente il dato ottenuto, la scrivente procede alla determinazione del prezzo impiegando altri metodi della stima analitica: quello per confronto diretto con valori medi dei dati forniti dall'OMI e capitalizzazione del reddito, mediando infine i risultati ottenuti tra loro.

METODO DEL CONFRONTO DIRETTO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella zona di interesse, rapportati a dei coefficienti di differenziazione calcolati secondo parametri dettati dalla letteratura tecnica:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano quarto	0,75
3	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
4	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
5	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
6	FINITURA - Ordinaria	1,00
7	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
8	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Sena parabola satellitare	1,00
9	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
11	QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
12	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98

13	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
14	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
15	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
Coefficiente globale		0,47

PUBBLICAZIONE DEI VALORI OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE)

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970,00	1.250,00	Lorda	3,80	5,20	Lorda
		Descrizione			Valore (€/m²)		
		Valore minimo OMI (1° semestre 2022)			970,00 €		
		Valore massimo OMI (1° semestre 2022)			1.250,00 €		
		Valore medio unitario di mercato (€/m²)			1.110,00 €		
		Valore unitario stimato (€/m²)			1.110,00 €		

Valore per confronto diretto: €/m² $1.110,00 \times 0,47 \times 106,46 = \mathbf{€ 55.540,18}$

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 m²	1
Oltre 45 fino a 70 m²	0,8
Oltre 70 fino a 120 m²	0,5
Oltre 120 fino a 150 m²	0,3
Oltre 150 m²	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano

K2

Seminterrato

0

Terra

0,2

Primo

0,4

Intermedio

0,5

Ultimo

0,8

Attico

1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,80$$

$$K = 0,73$$

$$C = 1,000$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = 1.174,40 \text{ €}$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 1,000$$

$$\text{Valor corretto OMI} = 1.174,40 \text{ €}$$

$$\text{Valore OMI} = 125.026,62 \text{ €}$$

METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore dell'unità immobiliare ricercato viene ottenuto attraverso il procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo netto fornito dall'immobile, rapportato ad un saggio di capitalizzazione opportunamente stimato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e della sua ubicazione, ricorrendo alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	4,50

Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	-0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,15
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	-0,05
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	-0,20
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	-0,10
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,01
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso **r** pari a **4,35**

Il canone mensile stimato per la locazione di un bene di pari caratteristiche è pari ad €/mese 420,00, per un reddito annuo lordo pari a € 5.040,00 a cui, scomputando il 25% dovuto a spese e imposte, si determina il reddito netto annuale pari ad **3.780,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (3.780,00 € / 4,35) x 100 = € 86.896,55

Descrizione	Note	Valore
-------------	------	--------

Valore OMI		125.026,62 €
Valore per confronto diretto	$= 1.110,00 \text{ €} \times 0,47 \times 106,46 \text{ m}^2$	55.540,18 €
Valore per capitalizzazione	$= (3.780,00 \text{ €} / 4,35) \times 100$	86.896,55 €
Valore stimato	$(= 55.540,18 \text{ €} + 86.896,55 \text{ €}) / 2$	71.218,37 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): **71.200,00 €**

RICONGIUNGIMENTO DEI METODI DI STIMA ADOTTATI

STIMA VALORE MCA	€ 71.400,00
STIMA VALORE CONFRONTO DIRETTO	€ 71.200,00
MEDIA DEI METODI DI STIMA ADOTTATI	€ 71.300,00

La scrivente, quale CTU nominato esperto estimatore, dichiara che il più probabile valore di mercato da attribuire al cespite oggetto di valutazione è pari a **€ 71.300,00** (settantunomilatrecento/00).

RISPOSTA AL QUESITO N.5

5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*

Non è vantaggioso suddividere in più lotti di vendita il compendio pignorato, composto da un'unica unità immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*

L'immobile vede la proprietà esclusiva del bene in capo all'esecutato, pertanto l'ipotesi di frazionare lo stesso per generare più organismi abitativi non viene perseguita.

RISPOSTA AL QUESITO N.7

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;

Dall'ispezione ipotecaria effettuata **risulta un vincolo di destinazione** tramite atto di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso dal Tribunale di Catanzaro con repertorio n. 5573 del 29/07/2019, trascritto con nota del 10/09/2019 al n. 12181 del registro generale e n. 9846 del registro particolare. Non sono presenti vincoli connessi al carattere storico-artistico o edificatori.

Risulta un debito per rate condominiali non corrisposte già ingiunte a pagamento con decreto n. 1239/19 del 02/10/2019 e non corrisposte, che quantificano la somma dovuta ed inserita nell'ambito del presente procedimento ad **€ 1.637,86**.

Il costo di gestione, consultando i dati forniti dall'amministrazione dello stabile, risulta pari ad € 167,96 per le quote a carattere generale (tabella A dei millesimi di proprietà generale pari a 99,69) e € 173,65 per le quote relative alle scale (tabella B dei millesimi relativi alle scale pari a 140,95), con un **costo ordinario annuo** pari a **€ 341,61** (€/mese 28,47).

RISPOSTA AL QUESITO N.8

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;*

L'immobile pignorato risulta di proprietà dell'esecutato,
proveniente da atto di compravendita tra privati allegato alla
presente relazione di stima e privo di pesi affrancati.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

*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;*

Osservando l'intero rione a cui il fabbricato appartiene,
emerge un disegno unitario con tipologia edilizia modulare, proprio
di un regolare intervento di espansione urbanistica. Dando lettura al
Piano Regolatore Generale del 1967 redatto dall'Arch. Plinio
Marconi, l'espansione a Nord del quartiere San Leonardo, area di
ubicazione del fabbricato oggetto di indagine, viene descritta come
un intervento finalizzato ad alloggiare un gruppo di case comunali
ed un gruppo di abitazioni per impiegati della provincia, su iniziativa
del Sig. [REDACTED] con la collaborazione dell'allora Ingegnere Capo
del Comune di Catanzaro, Ing. Pavone.

Tuttavia, Il Comune di Catanzaro, a seguito della richiesta di
accesso agli atti amministrativi indirizzata dalla scrivente, dopo
diversi solleciti e trascorsi 74 giorni, ha fornito riscontro dichiarando di
non aver ancora reperito il progetto autorizzativo negli archivi
comunali (ci si sarebbe aspettati dichiarazione di non presenza e
denuncia di smarrimento alla Procura della Repubblica, come
previsto dalla legge).

L'atto di compravendita con cui l'esecutato viene in possesso
del bene, non fa riferimento al progetto autorizzativo, ma
all'esistenza del fabbricato in data antecedente al 01 Settembre

1967, nella sua conformità alla normativa urbanistica allora vigente, con riferimento alla Legge n. 47/1985 e all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, tralasciando che la dichiarazione di preesistenza al 01/09/1967 risulta valida per quegli immobili ubicati al di fuori del centro urbano (ovvero per le aree che non ricadono nell'ambito della Zona A, definita come ripartizione Territoriale Omogenea stabilita dal PRG) ma non per lo stabile di via Antonio Purificato n. 34, individuato nella ZTO A del PRG del 1967.

Risulta chiaro che, come detto, tale espansione urbanistica sia stata regolamentata dall'allora PRG e che tali fabbricati, realizzati anche in data antecedente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, siano stati corredati da progetto autorizzativo.

Ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 secondo cui: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.", in considerazione del fatto che non è disponibile copia del progetto*

urbanistico, lo stato legittimo può essere dichiarato sulla base della planimetria catastale di primo impianto e sui titoli edilizi successivi al primo. **La planimetria catastale** di primo impianto, del 30/06/1987, la cui divisione interna degli ambienti è stata variata con pratica catastale n. 454101 del 24/12/2001, **trova rispondenza con la distribuzione attuale degli ambienti visionati**, tuttavia per la correlata pratica urbanistica di riferimento (D.I.A. per diversa distribuzione degli spazi interni), alla stregua del progetto autorizzativo, non è stata reperita copia negli archivi comunali.

Alla luce di quanto sopra, in considerazione del fatto che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte presenta una tipologia edilizia modulare, riconoscibile ed estesa all'intero rione, che il Comune di Catanzaro non ha reperito il fascicolo di progetto a cui riferirsi per la verifica della conformità urbanistica, che il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 9-bis disciplina che nel succitato caso lo stato legittimo può essere dichiarato sulla base di planimetria catastale di primo impianto e successive, che il fabbricato non ha subito alterazioni tipologiche o volumetriche rispetto all'impianto originario, che la distribuzione degli spazi interni, fa riferimento ad una pratica catastale n. 454101 del 24/12/2001, che la pratica urbanistica DIA a corredo di quest'ultima non è stata trovata/esibita per la consultazione, **l'immobile**, nella sua legittimità costruttiva, **necessita di una pratica urbanistica C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni**, per regolarizzare lo stato urbanistico già conforme sul piano catastale. **Il costo da sostenere** per detta procedura è pari a 984,00 € di spese tecniche e 516,00 € di sanzione pecuniaria (art. 37 D.P.R. n. 380/2001), per un totale di **€ 1.500,00**.

Per l'immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità e non sono state reperite richieste di rilascio dello stesso.

La scrivente ha richiesto c/o il municipio rilascio del certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

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;

Non sono presenti opere abusive.

RISPOSTA AL QUESITO N.11

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 prefissato di € 200,00;

Gli impianti presenti nell'unità immobiliare, precisamente Idrico-sanitario, Elettrico, linea Gas, e Termico risultano attivi ma per gli stessi non è stata esibita la relativa certificazione di conformità. L'impianto di Climatizzazione, composto da n. 2 unità termocondensanti poste rispettivamente in soggiorno e in camera 1, non è attivo/funzionante, pertanto escluso nei calcoli di prestazione energetica.

La scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), depositandone copia c/o il sistema informativo regionale con codice identificativo n. 7902323000096772 ed allegando copia alla presente. L'unità immobiliare si attesta in **classe energetica G** con un consumo di 177,03 kWh/m²/annuo.

4. Conclusioni

Si riassumono in maniera sintetica gli elementi più rilevanti finalizzati a dare un quadro di lettura immediato della presente relazione:

- Unico lotto;
- Appartamento ad uso residenziale composto da 5 stanze più accessorio, ubicato in via Antonio Purificato n. 34 nel Comune di Catanzaro, identificato al NCEU nel foglio 34 particella 203 subalterno 14, categoria A/4, 6 vani catastali, piano 4°(ultimo), rendita € 312,97;
- Conforme sul piano catastale necessita di CLA in sanatoria per la diversa ripartizione degli spazi interni;
- Proprietà esclusiva dell'esecutato;
- Vincolo di destinazione con assegnazione del bene alla famiglia;
- Valore di mercato stimato: € 71.300,00
- Costo di gestione annuo: € 341,61
- Classe Energetica G con consumo 177,03 kWh/m²/annuo

Lamezia Terme, 31/01/2022

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Pasquale Falvo

PASQUALE

FALVO

31.01.2023

12:26:54

GMT+01:00



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI
DEL D.L.GS. 82/2005

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANZARO

- Prima Sezione Civile -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2022 R.G.E.I.

Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A.

Debitore esecutato

IL GIUDICE: Dott.ssa Di Credico Chiara

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO**

alla Perizia di Stima del 31/01/2023

Successivamente al deposito della relazione di perizia del 31/01/2023, si sono verificati 2 eventi significativi che interessano le condizioni dell'immobile stimato, pertanto la presente relazione ha lo scopo di aggiornare e relazionare quanto accaduto.

1. INSTALLAZIONE DI IMPIANTO ASCENSORE AL SERVIZIO DELLO STABILE

L'amministratore di condominio Sig. [REDACTED] nonostante sia stato contattato più volte dall'avv. Coscarella quale custode giudiziario e dalla scrivente quale consulente tecnico d'ufficio, per informazioni sullo stabile oggetto di esecuzione e del condominio di cui esso fa parte, non ha mai rappresentato che da diversi anni il condominio via Antonio Purificato n. 34 manifestava l'esigenza di installare un impianto elevatore e in data 13 ottobre 2022 con assemblea straordinaria, venivano approvate le spese per:

1. Installazione ascensore	€ 46.000,00	+ iva
2. Opere edili accessorie	€ 27.377,27	+ iva
3. Impianto elettrico scale + citofono	€ 6.500,00	+ iva
4. Sovrapprezzo Videocitofono	€ 1.000,00	+ iva
5. Spese tecniche ing. Tolomeo	€ 3.536,00	
6. Geologo	€ 507,52	
7. Collaudatore	€ 1.000,00	+ iva
8. Amministratore condominio 3%	€ 1.605,00	+ iva
9. Imprevisti	€ 2.000,00	
Totale	€ 89.525,79	

rendicontate dall'amministratore nel bilancio preventivo "esercizio straordinario scala/ascensore" periodo 01/01/2020 - 31/12/2023 in complessive € 97.478,17, articolate in:

Manutenzione scala
Ascensore
Zoccolatura
Cantine

€ 26.083,75
€ 67.016,06
€ 2.236,74
€ 2.141,62

e ripartite alle unità immobiliari secondo i seguenti criteri:

Le spese per la zoccolatura secondo i millesimi generali, alla proprietà in capo ad [REDACTED] con 99,62 millesimi spetta la quota di	€ 222,83
Le spese per la manutenzione della scala secondo i millesimi di scala, la proprietà [REDACTED] ha 140,95 millesimi a cui compete la spesa pari a	€ 3.676,50
Le spese per l'ascensore non hanno visto la partecipazione dell'intera scala ovvero l'impianto, accessibile solo con chiave, è al servizio degli appartamenti per 637,28 millesimi di proprietà generale, escludendo le unità immobiliari che non hanno partecipato alle spese di installazione tra cui quella in capo ad [REDACTED]	€ 0,00
Le cantine ripartite tra i proprietari, che non vedono [REDACTED]	€ 0,00

Dunque la proprietà in capo all'esecutato [REDACTED] nonostante lo stabile di cui essa fa parte abbia installato l'impianto elevatore, vede precluso tale servizio, **mantenendo invariato il valore di stima pari a € 71.300,00** dovendo altresì riconoscere l'importo di € 3.899,33 quali spese condominiali straordinarie.

Qualora tuttavia l'unità immobiliare volesse dotarsi di tale servizio, la spesa da corrispondere al condominio via Antonio Purificato n. 34 **sarà pari a € 9.059,76 incrementando** della stessa il **valore** del cespite, per **complessive € 80.400,00**.



NOTA:

l'ascensore installato non serve direttamente il piano di accesso alle unità immobiliari. Trovando sede nella parte opposta delle scale, dallo stesso si accede al pianerottolo intermedio, dunque gli utenti dovranno percorrere una rampa di scale per giungere alle abitazioni. Tale condizione fa sì che **l'impianto installato non può essere considerato di abbattimento alle barriere architettoniche.**

2. SFONDELLAMENTO DEL SOLAIO DI COPERTURA

Dal lastrico solare, che fa da copertura all'appartamento dell'esecutato, le infiltrazioni di acqua meteorica hanno portato al collasso di parte dell'intonaco del solaio di copertura. L'importante cedimento verificatosi, provocato dallo stato di incuria in cui il lastrico è stato lasciato, ha reso necessario un intervento di messa in sicurezza da parte della conduttrice, consistente nella battitura degli intonaci del soffitto favorendo il distacco di tutte le porzioni meno coese.

Lo scenario è rappresentato nelle seguenti immagini.



A seguito della trasmissione delle prime immagini da parte del custode, avv. Coscarella, la scrivente ha disposto un sopralluogo il 30 novembre 2023 di cui si allega verbale, durante il quale è stato riscontrato il seguente stato dei luoghi.

L'amministratore di condominio, che solo a seguito dell'ordinanza del GE ha trasmesso al custode parte della documentazione condominiale, nell'assemblea del 27 ottobre 2023 poneva all'ordine del giorno l'approvazione di spesa per i lavori di manutenzione straordinaria del terrazzo condominiale, che all'unanimità dei partecipanti veniva approvata per € 6.800,00 + iva, ovvero **€ 7.480,00** e compete all'unità in capo all'esecutato la quota di **€ 745,16** in base ai millesimi di proprietà generale.

Tuttavia nello stesso verbale non si fa menzione ai lavori di ripristino all'interno dell'appartamento danneggiato quantificabili in:

DESCRIZIONE	mq	€/mq	€
Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici (Unità di misura: mq)	10,22	15,53	158,72
SISTEMA DI RIPRISTINO E PREVENZIONE PER SOLAIO IN LATEROCEMENTO CON PROBLEMI DI SFONDELLAMENTO (vengono valutati altri sistemi proposti dalle ditte di pari caratteristiche e certificazioni) mediante installazione di rete bilanciata in fibra di basalto con speciale trattamento protettivo alcali-resistente con resina all'acqua priva di solventi – tipo GEO GRID 120 di Kerakoll Spa – caratteristiche tecniche certificate: resistenza a trazione > 1250 MPa, modulo elastico E > 56 GPa; dimensione della maglia 22 x 22 mm, spessore equivalente della rete tf = 0,023 mm, massa = 130 g/m2, impregnata con intonaco rasante naturale ad altissima igroscopicità e traspirabilità a base di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 e GeoleganteR minerale, inerti di sabbia silicea e calcare dolomitico in curva granulometrica 0 – 1,4 mm, GreenBuilding RatingR 5 - tipo GEOCALCE MULTIUSO di Kerakoll Spa – caratteristiche tecniche certificate: coefficiente di resistenza al vapore acqueo 13 (EN 1015-19), conducibilità termica 0,54 W/mK (EN 1745). L'intonaco-rasante naturale e provvisto di marcatura CE, classe GP/CS IV / W1 (EN 998-1), reazione al fuoco classe A1 (EN 13501-1), adesione al supporto a 28 gg > 1,0 N/mm2 – FB: B (EN 1015-12). Per rendere planare il supporto posare i pannelli in EPS – tipo KLIMA AIR di Kerakoll Spa – incollati e perfettamente rasati con spatola dentata mediante Adesivo&Rasante minerale certificato, eco-compatibile, idoneo per la posa ad alta resistenza ed elevata deformabilità di pannelli in EPS, GreenBuilding RatingR 5, intervallo granulometrico 0 – 1400 µm, provvisto di marcatura ETAG 004, – tipo KERAKLIMA ECO GRANELLO di Kerakoll Spa – caratteristiche tecniche certificate: resistenza a compressione > 10 MPa (EN12808-3), resistenza a trazione per flessione a 28 gg ≥ 6 MPa (EN 12808-3), adesione: su calcestruzzo a 28 gg > 1 MPa, su laterizio a 28 gg > 0,7 MPa, su EPS > 0,15 MPa (ETAG 004), resistenza alla diffusione al vapore acqueo µ19 (EN 12572), classe di reazione al fuoco A1 (EN 13501-1). Per ancorare meccanicamente il sistema al supporto installare lungo il perimetro della superficie oggetto di intervento le barre elicoidali certificate EN 845-1 in acciaio Inox AISI 304 - AISI 316, provviste di marcatura CE, in apposito foro pilota nell'elemento strutturale, previo eventuale trattamento di ripristino delle superfici ammalorate, fornite e poste in opera mediante apposito mandrino a percussione, – tipo STEEL DRYFIX 8/10* di Kerakoll Spa – caratteristiche tecniche certificate: carico di rottura a trazione > 12,7/16,2 kN*; carico di rottura a taglio > 7,2/9,5 kN*; modulo elastico > 150 GPa; deformazione ultima a rottura 4/3%; area nominale 11/15,50 mm2*. L'intervento si svolge nelle seguenti fasi: a) asportazione completa di intonaci, pitture ed eventuali porzioni di cartelle danneggiate. Eventuale ricostruzione della planarità del solaio mediante pannelli in EPS incollati e perfettamente rasati mediante Adesivo&Rasante minerale. Realizzazione del foro pilota con successiva installazione della barra elicoidale in acciaio; b) applicazione di un primo strato di rasante minerale eco-compatibile, spessore medio 3 mm; c) con rasante ancora fresco, procedere alla posa della rete in fibra di basalto, avendo cura di garantire una completa impregnazione della rete ed evitare la formazione di eventuali vuoti o bolle d'aria che possano compromettere l'adesione della rete alla matrice o al supporto; d) avvito del TASSELLO STEEL DRYFIX 8/10* sulla parte terminale della barra elicoidale, precedentemente installata; e) esecuzione del secondo strato di matrice per uno spessore complessivo del rinforzo pari a circa 5 mm al fine di inglobare totalmente la rete di rinforzo e chiudere gli eventuali vuoti sottostanti	10,22	86,42	883,21
Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, a base di calce idraulica ed inerti Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, classe "0" di resistenza al fuoco, applicato a spruzzo in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato Intonaco premiscelato di fondo base cemento (Unità di misura: mq)	10,22	20,32	207,67
Finitura con rasante minerale premiscelato a base di legante cementizio e inerti Finitura con rasante minerale premiscelato a base di legante cementizio e inerti applicato mano su sottofondo esistente con spessore non inferiore a 3 mm Finitura con rasante premiscelato a base di legante cementizio (Unità di misura: mq)	10,22	11,46	117,12
Rete di armatura in fibra di vetro, per intonaci: peso 140 g/mq (Unità di misura: mq)	10,22	2,21	22,59
Fondo murale consolidante e idrofobizzante acril-silossanico trasparente all'acqua, a base di emulsioni acril-silossaniche (Unità di misura: mq)	10,22	3,20	32,70
Idrorepellenza e permeabilità al vapore, applicata a pennello a due mani su supporto preparato: bianca (Unità di misura: mq)	10,22	19,97	204,09

per complessivi € 1.626,10 oltre iva ovvero **€ 1.788,71** totali.

La quota a carico dell'int. 8 in capo all'esecutato sarà pari all'importo complessivo ivato rapportato a 99,62 millesimi di proprietà generale, ovvero **€ 178,19**.

Il danneggiamento provocato dall'incuria condominiale ha portato ad una **riduzione del valore** del bene pari alla quota da sostenere per la sua riparazione, ovvero $71.300,00 - 745,16 - 178,19 = 70.376,65$ che arrotondati ai 100 euro aggiornano il **valore stimato pari a € 70.400,00**

Riassumendo sinteticamente i dati economici relativi al cespite:

Valore di stima aggiornato	€ 70.400,00
Costo di gestione condominiale annuo	€ 341,61
Debito per rate condominiali pregresse	€ 1.637,86
Quota condominiale straordinaria	€ 3.899,33

Si allega alla presente relazione il verbale di sopralluogo redatto.

Lamezia Terme, 16/02/2024

il CTU

arch. Pasquale Falvo



**PASQUALE
FALVO**
16.02.2024
11:54:05
GMT+00:00

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI
DEL D.LGS. 82/2005

ASTE
GIUDIZIARIE

VERBALE di SOPRALUOGO DEL 30/11/2023

Il giorno trenta del mese di novembre dell'anno 2023,
alle ore 10:30,
alla presenza del custode giudiziario Avv. Coscarella
e della conduttrice dell'immobile di via A. Purificato
34, Sig.ra [REDACTED], lo scrivente CTU Arch.
Falvo, ha effettuato un ulteriore accesso presso
i luoghi di causa al fine di riscontrare:

- la presenza dell'impianto elevatore, installato
a seguito della redazione della perizia;
- le condizioni dell'unità immobiliare, denunciando
delle infiltrazioni di acqua meteorica provenienti
dal lastrico solare.

Il presente verbale sarà corredato da riprese
fotografiche.

Alle ore 11:30 il presente verbale si chiude.

il CTU Arch. Pasquale Falvo

la conduttrice [REDACTED]

il custode giud. Avv. Vittorio Coscarella

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

MODULARIO
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANZARO via A. PURIFICATO 1° TR. civ. 34

PIANO 4° (int. 8)

CORTE

LETTO

BAGNO
mq. 5,54

LETTO

LETTO

M= 2,95

PRANZO-SOGG

CUCINA

INGRESSO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☐Ultima planimetria in circolazione ☒Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)

PULEO GIUSEPPE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 19/10/2022 - n. T184756 - Richiedente: FLVPQL78L10M208D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Identificativi Catastali

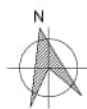
Ripubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 30-08-01Firma C. PuleoVia A. Purificato 1° Tr. 203 - Subalterno 14 >
10 metri
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/10/2022 - Comune di CATANZARO (C352) - < Foglio 34 - Particella 203 - Subalterno 14 >
VIA ANTONIO PURIFICATO n. 34 - Interno 8 Piano 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA
SCALA 1:100

90
144

