

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2016

PROMOSSA DA

ASTE GIUDIZIARIE® BANCA CARIME

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DAMIANI SONG

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO**

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, mi nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.45/2016.

Mi veniva conferito l'incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con 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").

Esaminato il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva immobiliare, nell'immediatezza mi recavo in catasto al fine di estrarre la necessaria planimetria.

Di fatto estraevo una visura storica dell'appartamento, ma non mi veniva consegnata alcuna planimetria, atteso che la stessa neanche risultava inserita nel sistema.

Ad ogni modo provvedevo a convocare il primo accesso nell'immobile esecutato, a far data del 14 settembre 2016, ore 17:00

In pari data, sul posto era presente [REDACTED], il quale precisava di essere il figlio dell'esecutato e di abitare l'appartamento per cui è CTU con la propria famiglia.

Prendevo cognizione dei luoghi, verbalizzando e fotografando il necessario alla redazione della perizia.

Alle ore 18:00 chiudevo il verbale, controfirmato dai presenti, sospendevo le operazioni con riserva di un successivo accesso nel momento in cui avessi avuto contezza della planimetria catastale e della pratica di condono edilizio che in corso d'accesso il [REDACTED] mi esponeva.

Ad ogni modo, al fine di procedere nella lavorazione di consulenza e di predisporre la breve relazione scritta, la presente, raccolti gli elementi necessari, ad accatastamento avvenuto, notificavo la sommaria relazione in cancelleria, per come segue:

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- 1) 1/1 della p.p. appartamento di vani 6,5 ubicato in Catanzaro, località S. Janni, riportato al N.C.E.U. foglio 71 part. 7 sub 7, la cui soppressione ha originato la particella 264 sub 2 sempre del medesimo foglio di mappa, ossia il foglio 71 di Catanzaro, in testa a [REDACTED]
quindi l'iterà proprietà elencata al punto 1 di cui sopra.

SOMMARIADSCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 14 settembre 2016 e successivamente a seguito dell'effettivo riscontro da parte dell'UTE di Catanzaro col quale mi si autorizzava d'ufficio alla formalizzazione dell'accatastamento dell'immobile, detta formalizzazione, si precisa, è avvenuta solo in data 20 dicembre 2016, per cui ne è seguito l'ulteriore accesso per il rilievo dei luoghi.

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato nel quartiere S.Janni di Catanzaro, all'interno di un agglomerato abitativo sorto a seguito di edilizia spontanea ed abusiva degli anni 70/80, ora in parte sanato dai rispettivi condoni susseguitesesi nel tempo. Sulla base dell'accesso avvenuto il 2 gennaio 2017, ho avuto modo di riscontrare che l'appartamento si compone da un ingresso-cucina con attigua piccola dispensa, da un annesso soggiorno, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio. Il bagno e le due stanze da letto affacciano su un balcone. Si rimanda comunque alla allegata planimetria di rilievo ed avvenuto censimento da parte dell'ausiliario del sottoscritto, datato 11 gennaio 2017, per ulteriori dettagli.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
I		71	264 (ex7)	2	3		A/4	2	6,5vani	€ 208,13	Mod. identificativo prot. CZ0147490 del 12/12/2014	
Indirizzo				Via Finme Neto,28								
Notifica								Partita				-
INTESTATO												
I	[REDACTED]										(1)Proprietà per 1/1	

TRIBUNALE DI CATANZARO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA SONG DAMIANI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2016
RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapee.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Abitato dalla famiglia del figlio dell'esecutato, [REDACTED] senza alcuna formalizzazione contrattuale, atteso che l'attuale occupante è figlio del proprietario esecutato.

PREMESSA

Facendo seguito alla breve relazione scritta già depositata, con la presente si dà corso al completamento del mandato ed alle risposte ai sottoelencati quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, 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;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico;
- 8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);
- 11) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento, esaminavo il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto. Nei giorni successivi, provvedevo a richiedere agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico, provvedendo inoltre a fissare la data dell'accesso all'immobile pignorato. L'accesso avveniva secondo le modalità comunicate nella breve relazione già depositata e ne conseguiva la necessaria redazione e presentazione all'UTE di Catanzaro della planimetria per il completamento formale dell'accatastamento.

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della banca ricorrente e da parte dell'esecutato a mezzo del proprio legale.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1) 1000/1000 della p.p. appartamento di vani 6,5 ubicato in Catanzaro, località S. Janni, riportato al N.C.E.U. foglio 71 part. 7 sub 7, la cui soppressione ha originato la particella 264 sub 2 sempre del medesimo foglio di mappa, ossia il foglio 71 di Catanzaro, in testa a [REDAZIONE]

quindi 1000/1000 dell'intera proprietà elencata al punto 1 di cui sopra e per come nella variazione per presentazione della planimetria mancante, IN DATA 11 GENNAIO 2017, a seguito di regolare autorizzazione del G.E. di codesto Tribunale di CATANZARO, ossia in definitiva foglio 71, particella 264 sub 2.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sulla base degli atti cartacei in mio possesso e sul riscontro dell'accesso sul bene esecutato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato nel quartiere S.Janni di Catanzaro, all'interno di un agglomerato abitativo sorto a seguito di edilizia spontanea degli anni 70/80, ora in massima parte sanato dai rispettivi condoni susseguitesesi nel tempo.

TRIBUNALE DI CATANZARO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
 GIUDICE DOTT.SSA SONG DAMIANI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2016
 RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapee.it

Sulla base dell'accesso avvenuto il 2 gennaio 2017, ho avuto modo di riscontrare che l'appartamento si compone da un ingresso-cucina con attigua piccola dispensa, da un annesso soggiorno, da tre camere da letto, da un bagno e da un ripostiglio.

Il bagno e le due stanze da letto affacciano su un balcone.

Si rimanda comunque alla allegata planimetria di rilievo e di accatastamento per ulteriori dettagli.

DATI CATASTALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		71	264 (ex7)	2	3		A/4	2	6,5vani	€ 208,13	VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (N. 321.1/2017)	
Indirizzo				Via Fiume Neto, 28								
Notifica							Partita					

INTESTATO

1											(1) Proprietà per 1/1
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'appartamento risulta abitato dalla famiglia del figlio dell'esecutato, [REDACTED], senza alcuna formalizzazione contrattuale per come dichiarato dal signor [REDACTED].

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, reputo necessario indicare le specifiche caratteristiche dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni, livelli di rifiniture, e conformità catastale.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile pignorato, è ubicato nella zona est della città di Catanzaro, nel quartiere S.Janni, borgata per lo più interessata da edilizia realizzata abusivamente nel corso degli anni 80.

DESTINAZIONE D'USO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione prevalente A/4, civile abitazione.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, nel suo complesso, è costituito da un unico corpo di fabbrica annesso ad altro edificio su di un lato, si sviluppa su due distinti piani, il piano terra che non risulta oggetto di CTU, ed il primo piano di cui ci si occupa per la redazione della presente consulenza.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'immobile pignorato, corrisponde alla lettura della planimetria formalizzata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si compone per come nella suesposta descrizione generale.

LIVELLI DI FINITURE

L'appartamento di interesse alla CTU, risulta completato con rifiniture mediocri, con impianti elettrici sottotraccia ma privi di certificazione di conformità, con impianti idraulici e di riscaldamento sottotraccia ma anch'essi privi di certificazioni di legge.

Le porte interne sono in legno tamburato così come il portone esterno, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco, nella comune maniera in uso negli anni 80, nell'edilizia di quegli anni in cui imperava l'abusivismo.

La pavimentazione ed i rivestimenti sono del tipo monocottura di colorazione varia, le pareti sono tinteggiate con colori pastello e con materiali mediocri.

La copertura è realizzata con profili metallici e pannelli metallici grecati, il canale di gronda con pluviali che conducono a terra.

L'esterno si presenta rifinito con intonaco civile trattato con pitturazione al quarzo plastico, seppure sono evidenti i segni del tempo che hanno prodotto modesti distacchi sul cornicioni e sugli sporti.

CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale viene configurata allo stato dei luoghi a seguito della depositata planimetria all'attualità da parte dell'ausiliario del sottoscritto, tale planimetria riporta la data della ricezione d'ufficio, ossia l'11/01/2017.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, ho proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, debesi necessariamente aggiungere che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, in special modo per quanto alle zone periferiche della città, come nella fattispecie.

Aggiungasi pure che in zona, negli anni 2004-2009, si sono edificate alcune unità di buon livello, anche autonome, che comunque non hanno spuntato ottimali quotazioni di vendita, anzi addirittura alcuni rimasti invenduti.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 794,33/mq. (borsino immobiliare €652,00+ € 794,00+€ 937,00/3) ed ancora Banca Dati Agenzia delle entrate si attesta in € 920,00/mq. (€ 740,00+ 1.100,00/2)nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari si attesta in € 550,00/mq.

Mediando i due suesposti valori avremo la media ponderata di € 754,78/mq., che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, ciò per quanto anche all'intero contesto, con difficoltà di accesso veicolare, con assenza di parcheggio nelle vicinanze e con deficienza per quanto ai basilari servizi di urbanizzazione.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, per la sua conformazione planimetrica, non consente la naturale formazione di più lotti, per come già in essere secondo gli elaborati catastali.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il compendio immobiliare esecutato **risulta ricompreso in aree soggette a vincolo PAESAGGISTICO-AMBIENTALE** per essere attiguo ad area fluviale con conseguente rischio inondazione.

Risulta inoltre in essere una pratica di condono edilizio inoltrata al competente settore urbanistica di Catanzaro a far data anno 1985, primo condono edilizio, ancora inevasa, (pratica primo condono edilizio L.47/85, n. 1253) mancante, tra l'altro, di regolare certificazione statica con deposito da effettuarsi presso il preposto ufficio regionale del Genio Civile.

Oltre a quanto sopra risulta inevaso il versamento dei contributi concessori, che alla data del 30 giugno 1989 erano di € 366,00 e che dovranno essere aggiornati all'attualità od al momento della definizione della pratica.

Ne consegue che non risulta rilasciata alcuna concessione edilizia in sanatoria per l'immobile esecutato.

In conseguenza di ciò non risulta rilasciata o rilasciabile alcuna certificazione di agibilità.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto (ed allegata alla C.T.U.) presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre che quelli sopra evidenziati (vedasi allegati). Ne risulta una iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notar Panzarella di Catanzaro rep. 5787/3535 del 28/07/2008 ed ancora trascrizione atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Catanzaro, rep.1010 del 24/02/2016.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Per come anzidetto l'intero immobile risulta oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, primo condono edilizio, prat. N. 1253, in testa a [REDACTED] non ancora definito per la MANCANZA DEL VERSAMENTO ONERI

TRIBUNALE DI CATANZARO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA SONG DAMIANI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2016
RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

CONCESSORI, del deposito **IDONEITA' STATICA** e della definizione della pratica di **NULLA OSTA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE** derivante dal vincolo medesimo.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Sulla scorta di quanto sopra riportato, si asserisce che non risulta rilasciato né rilasciabile, allo stato, alcun certificato di agibilità per l'unità pignorata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, sulla base della copia dello strumento urbanistico vigente, risulta che l'area su cui insiste il lotto pignorato ricade interamente in zona completamente edificata e comunque senza possibilità alcuna di eventuali ampliamenti volumetrici, attesa il noto vincolo di paesaggistico ambientale che grava sull'intera area.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la consistenza degli impianti.

Detti impianti risultano quelli in uso riferito alla fine degli anni 80 e pertanto non pienamente rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, l'impianto elettrico si presenta incassato nelle murature, per quanto alle tubazioni portacavo, risulta munito di normali frutti elettrici (pulsaneria e prese).

Risulta installato un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a metano da città.

La classe energetica APE dell'appartamento è la seguente:

- Piano Primo in catasto al foglio 71 part. 264 sub 2 classe energetica "G"

Quanto sopra risulta dall'allegato certificato APE.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto all'esecutato per mezzo di edificazione diretta, seppure ad oggi non risulta perfezionato il titolo abilitativo urbanistico per le ragioni su esposte.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale formalizzata dal

TRIBUNALE DI CATANZARO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA SONG DAMIANI - ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2016
RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
Appartamento	120,00	100%	120,00
Balcone	10,00	25%	2,50
Totale			122,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, ho proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino Immobiliare ed ancora a discrete informazioni assunte direttamente da alcune agenzie immobiliari operanti in zona.

L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi ai valori mediati tra i valori della Banca dati OMI e quelle del Borsino Immobiliare. La media di questi ultimi è stata ulteriormente relazionata e mediata con i valori commerciali appurati a mezzo di più agenzie immobiliari che operano in zona. Sulla base della suddetta argomentazione, ponendo a mediazione i valori suddetti, avremo che la media tra i valori ricavati dai dati ufficiali è la seguente: € 754,78/mq.

I suddetti valori tengono conto delle suesposte caratteristiche urbane di contesto dell'immobile in esecuzione.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq.
Banca dati.	Abitazioni civili	S. Janni di Catanzaro	Media € 920,00
Borsino Immobiliare	Abitazioni civili	S.Janni di Catanzaro	Media € 794,33
Valore medio agenzie immobiliari		S.Janni di Catanzaro	€ 550,00/mq.
Valore Medio di riferimento	Mediazione tra valori OMI e Borsino Immobiliare, ulteriormente mediati col valore posto dalle Agenzie Immobiliari		€ 754,78/mq.
Decremento per lavori di ordinaria manutenzione			10% = €75,48/ mq.
Valore Stimato definitivo al mq.			679,30/mq.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro, esso sarà:

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
<i>Appartamento primo piano, foglio 71 ora part. 264 sub2</i>		
<i>Superficie Commerciale Ponderata</i>	<i>Metro Quadro (mq.)</i>	<i>122,50</i>
<i>Valore Finale al Metro Quadro</i>	<i>Euro (€)</i>	<i>679,30</i>
<i>Valore Totale dell'Immobile</i>	<i>Euro (€)</i>	<i>83.214,25</i>

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, tra cui gli oneri tecnici e di urbanizzazione per definire la pratica di condono edilizio pendente presso il Comune di Catanzaro, stimati forfettariamente per € 6.000,00, avremo che il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è il seguente:

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE
1	Appartamento al piano primo censito in catasto di Catanzaro al foglio 71, part. 264 sub 2 € 83.214,25- € 6.000,00 = € 77.214,25	€ 77.214,25 <i>(settantasettemiladuecentoquattordici,25)</i>

Riassumendo, è da puntualizzare che l'immobile esecutato è privo di concessione edilizia, è privo di certificato di agibilità e ricade in un ambito territoriale assoggettato al vincolo paesaggistico ambientale.

Deposito la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 31 gennaio 2017

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 18:00 non potendo

portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le stesse non e invalide
a data da stabilirsi, con un mese prima di aver recepito
la planimetria catastale.

~~IL CONVENUTI~~

~~IL C.T.U.~~

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti alle ore 17/30
potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo dichiaro le
stesse concluse

CONVENUTI

[Redacted signature area]

IL T.U.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 03/2017

VALIDO FINO AL: 23/01/2027



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u></p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Esecuzione Immobiliare</u></p>
--	---	--

Dati identificativi

Regione:	Calabria	Zona climatica:	C
Comune:	Catanzaro	Anno di costruzione:	1985
Indirizzo:	Via Fiume Neto N° 42	Superficie utile riscaldata (m ²):	120
Piano:	1	Superficie utile raffrescata (m ²):	0
Interno:		Volume lordo riscaldato (m ³):	455
Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____		Volume lordo raffrescato (m ³):	0

Comune catastale	Catanzaro		Sezione	/	Foglio	71	Particella	264
Subalterni	da	2	a	da	a	da	a	
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">+ Più efficiente</p> <p style="text-align: center;">- Meno efficiente</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA G</p> <p>348,1</p> <p>kWh/m² anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: B 89,7</p> <p>Se esistenti: G 348,1</p>
INVERNO	ESTATE							

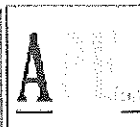


ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL: 23/01/2027



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni	
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	757	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>348,1</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3703	Sm ³		
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³		
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>3,0</u>	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>64,1</u>	
<input type="checkbox"/>	Eolico				
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento				
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)				

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		Si / No			F 273,0 kWh/m ² anno
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO	NO	2,8	F - EP _{gl,nren} = 273	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL: 23/01/2027


ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	455	m ³
S - Superficie disperdente	286	m ²
Rapporto S/V	0,63	
EP _{H,nd}	173,5	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0,043	-
Y _{IE}	0,56	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{pren}
Climatizzazione Invernale	Caldaia Tradizionale			Gas naturale	25	0,56	η _H	0,9	310,0
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldaia Tradizionale			Gas naturale	25	0,38	η _w	2,1	38,1
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η _{FV}	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

03/2017

VALIDO FINO AL 23/01/2027

A

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

* La validità massima di dieci anni è legata alla successiva allegazione all'Ape in possesso del proprietario (o dell'acquirente o del locatario) del libretto di centrale dell'impianto opportunamente aggiornato dopo aver effettuato le operazioni di manutenzione della caldaia e di controllo dei fumi previsti per legge. Nel caso in cui le operazioni di manutenzione e controllo dei fumi previsti per legge non vengano eseguiti la validità dell'APE è limitata al 31 dicembre dell'anno successivo.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato		<input type="checkbox"/> Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione		Domenico Riccelli			
Indirizzo		via Fontana Vecchia 29, Catanzaro			
E-mail		archriccelli@libero.it			
Telefono		3383962140			
Titolo		Architetto			
Ordine/iscrizione		Architetti/ Catanzaro 1236			
Dichiarazione di indipendenza		Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.			
Informazioni aggiuntive					

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
--	--	-----------------------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 23/01/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali : tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato : indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero : edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti : raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati : la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.