

Ufficio Esecuzioni ImmobiliariADDENDUM ALLA RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AIQUESITInel Procedimento 9/2023 r.g.espr.

ILL.MO SIG. G.E., con ordinanza del 29.10.2023 Ella nominava me, ing Paolo SCALISE, Consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n. 9/2023 r.g.espr. e mi assegnava il compito di produrre relazione di stima, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei. Nella relazione di stima, oltre al valore dell'immobile pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015 ero da Ella incaricato a rispondere specificatamente agli usuali quesiti.

Espletavo l'incarico depositando prima in data 12.04.2024 la bozza della relazione peritale (quella per intenderci alla quale le parti potevano chiedere chiarimenti) nella quale, tra le altre cose, mettevo in evidenza di non aver potuto redigere l'Attesto di Prestazione Energetica (richiesto con il quesito n. 11) in quanto [REDACTED] proprietario [REDACTED] dell'immobile NON mi aveva consegnato i documenti propedeutici alla sua redazione nonostante le reiterate richieste del sottoscritto, di ciò ne tenni conto nella risposta al quesito n. 4 (...determinazione del prezzo base di vendita...).

Il giorno 23.04.2024 sono stato contattato [REDACTED] (attuale proprietario [REDACTED] dell'immobile) [REDACTED] quale mi ha comunicato di aver provveduto a revisionare la caldaia e ad eseguire il libretto d'impianto.

In data 07.05.2024 depositavo la relazione definitiva evidenziando tale situazione e NON redigendo l'APE in quanto la relativa documentazione mi era pervenuta intempestivamente ma, nella stessa data comunicavo al sig. GE (tra le altre cose) tale situazione dichiarandomi disponibile all'incarico.

In data 15.05.2024 il GE mi autorizzava alla redazione dell'APE e quindi, dopo aver proceduto di conseguenza, mi accingo, con la presente ad integrare le risposte ai quesiti n. 11 e n. 4. Naturalmente è sottointeso che cadono tutte le considerazioni fatte nella consulenza sull'impossibilità di redigere l'APE.

NUOVE RISPOSTE AI QUESITI 4 e 11.

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);

CRITERIO DI STIMA

Alla stima del valore di mercato della u.i. in oggetto sono giunto attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nella stessa zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di beni di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro. Naturalmente singole compravendite possono discostarsi dal prezzo medio di mercato.

starsi in maniera più o meno marcata da un prezzo così determinato potendo essere la compravendita influenzata da fattori soggettivi estranei ai fattori che influenzano il valore del bene e che a volte, sia da parte del compratore che del venditore, inducono a concludere la transazione a dispetto del valore di mercato. Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, le servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, la conformazione orografica del suolo, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, la destinazione d'uso, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le condizioni statiche, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni dell'immobile, la suscettibilità di trasformazione, la conformità alle norme di legge vigenti e la regolarità urbanistica. In definitiva la stima dell'immobile secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per mq di superficie dell'immobile, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, salvo poi applicarlo alla superficie commerciale determinata. Premesso quanto sopra, si rilevato, come detto in relazione posizionato nel quartiere Santa Maria di Catanzaro di Catanzaro, ben servita da infrastrutture e servizi,

3

mentre in risposta al quesito n. 1 si è fatta un'ampia analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Per quanto riguarda le fonti di informazione oltre alla personale esperienza del sottoscritto si sono privilegiati il borsino immobiliare ufficiale dell' Agenzia delle Entrate, ma ho fatto indagini anche sul libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, tramite gli archivi delle Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, rogiti recenti per appartamenti similari e viciniorecenti e infine tramite ricerche in rete.

Le quotazioni di mercato, desunte dalle fonti di cui sopra, per immobili aventi caratteristiche simili per consistenza e stato di conservazione, ubicati nella zona in oggetto o in quelle limitrofe, possono come di seguito riassumersi:

- Borsino immobiliare Agenzia delle Entrate (quotazioni riferibili al primo ed al secondo semestre 2023): I valori OMI qui mostrati fanno riferimento a immobili venduti di recente nella medesima divisione cartografica di quello in esame (D6), con uguale tipologia e verosimilmente anche stato conservativo. Tali dati vengono mostrati come prezzo al Metro Quadrato e sono da considerarsi un indicatore di massima di potenziali valori attesi di vendita, le quotazioni risultano essere costanti nei due semestri e compresi tra **€uro 950/mq ed €uro 1.150/mq (valore medio €uro 1.050/mq)**;

- Sistema di valutazione online: Esistono piattaforme continuamente aggiornate sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per questo motivo, con tale sistema ci si assicurerà un alto li-

vello di affidabilità e di sicurezza dei risultati:

- Sito [Requot.it](https://www.requot.it): è il sistema di valutazione automatico che, in base alla mia esperienza, offre la valutazione più aderente alla realtà e richiede una pluralità di dati oltre ai semplici dati metrici, la quotazione risulta essere più bassa del 20% circa rispetto al borsino immobiliare dell'A.D.E. e compresa tra **€uro 790/mq ed €uro 910/mq (valore medio €uro 850/mq)**;

- Sistema di valutazione del sito di [Wikicasa.it](https://www.wikicasa.it): è il sistema di valutazione automatico più semplice che basa i propri valori solo sulla posizione dell'immobile e sulla sua metratura, tuttavia da dei valori molto simili a quelli proposti da [Requot.it](https://www.requot.it); e compresa tra **€uro 750/mq ed €uro 900/mq (valore medio €uro 825/mq circa)**;

Considerando il valore medio dei valori ottenuti si ha **€uro 840/mq circa**.

- Offerta del mercato: Individuare accuratamente gli immobili più simili al proprio in vendita nel medesimo momento, permette di avere da subito una visione chiara delle alternative che un potenziale acquirente potrebbe prendere in considerazione e dei prezzi in pubblicità degli stessi, naturalmente "al lordo" di eventuali trattative finalizzate all'acquisto:

- Agenzia Idealista.it VIA GRECA, S.N.C, SANTA MARIA (a circa 200 metri dall'u.i. in esame appartamento di pezzatura simile, quotazione novembre 2023) **€uro 891/mq**;

- Agenzia Idealista.it VIA ZARAPOTI, S.N.C, SANTA MARIA (a circa 400 metri dall'u.i. in esame appartamento di pezzatura simi-

le, quotazione luglio 2023) **€uro 970/mq;**

Considerando il valore medio dei valori ottenuti si ha **€uro 930/mq circa** .

➤ Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile:

○ Via Angitola, 21c (a circa 350 metri dall'u.i. in esame appartamento di 127 mq, rogito dell'agosto 2023) **€uro 850/mq;**

○ Via Aquileia, 15 (a circa 500 metri dall'u.i. in esame appartamento di mq 95, rogito del ottobre 2023) **€uro 737/mq;**

○ Via Molise, 38 (a circa 600 metri dall'u.i. in esame appartamento di 126 mq, rogito di luglio 2023) **€uro 1.032/mq;**

○ Via dei Mille, 1 (a circa 700 metri dall'u.i. in esame appartamento di 79 mq, rogito dell'agosto 2023) **€uro 570/mq;**

Considerando il valore medio delle compravendite esaminate si ha **€uro 800/mq circa**.

Tenuto conto della tipologia e delle finiture esistenti nonché del loro stato, dalla vetustà nonché di tutto quanto trattato in relazione, e mediando i valori per macro categorie ottenuti ritengo che il più probabile valore di mercato possa essere assunto pari a **€uro 900** per metro quadrato di superficie commerciale.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, di cui all'abolita Norma UNI 10750 - Servizi Agen-

zie Immobiliari, ma recepita dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agencia del territorio, per quel che rileva alla presente quindi:

"PRINCIPIO ADOTTATO Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria."

" La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).....";

" Vani principali e accessori diretti La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne."

"I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

"Balconi, terrazzi e similari Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie

va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq"

Dunque per il computo della superficie commerciale si deve considerare, nel caso in esame:

❖ la superficie coperta comprensiva della quota parte occupata dai muri interni e perimetrali;

❖ la superficie dei balconi computata nella misura del 30%

Si ha quindi, come da "computo delle superfici" (Allegato 11):

Superficie coperta	mq 110
--------------------	--------

Superficie balconi mq totali 11 calcolata al 30 % =	mq 3
---	------

Totale superficie commerciale	mq 113
-------------------------------	--------

In definitiva la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, tenendo conto delle spese da affrontare per demolire le parti abusive e per risolvere gli aspetti burocratici, risulta essere determinabile come segue:

mq 113 x 900 Euro/mq = Euro 101.700 - Euro 2.700 = Euro 99.000 (Euro novantanovemila)

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;

L'impianto elettrico risulta essere costituito da frutti di primaria marca ed il quadretto ben progettato ed eseguito, ma non è stato possibile reperire la Di.co. (certificato di conformità ex legge n. 46 /1990, succes-

sivamente sostituita dal DM n. 37/2008 come modificato dal DM n. 19/2010); l'impianto di riscaldamento risulta essere gestito da una caldaia con produzione di acqua calda sanitaria e con radiatori di alluminio anche tale impianto è risultato sprovvisto della Di.co. e del certificato di impianto relativo anche alla revisione della caldaia, nell'ambiente adibito a soggiorno pranzo ed in quello adibito a camera da letto principale risulta essere presente condizionatori ad unità esterna, anche questi ultimi privi della Di.Co. L'APE redatto, regolarmente depositato in data odierna (All 12) classifica l'appartamento in classe "F", migliorabile in "E" tramite intervento sugli infissi.

Fermo il resto

F, to digitalmente il CTU Paolo SCALISE

ALLEGATO 12



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000170853 VALIDO FINO AL: 28/06/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **6**

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati identificativi

Regione : **Calabria**
 Comune : **Catanzaro (CZ)**
 Cod.Istat: **79023**
 Indirizzo : **via Re di Puglia, 2**
CAP 88100

Piano : 1 - Interno :

Coord. GIS : **Lat : 38.866288 ; Long : 16.599436**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1967**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **92.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **316.20**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

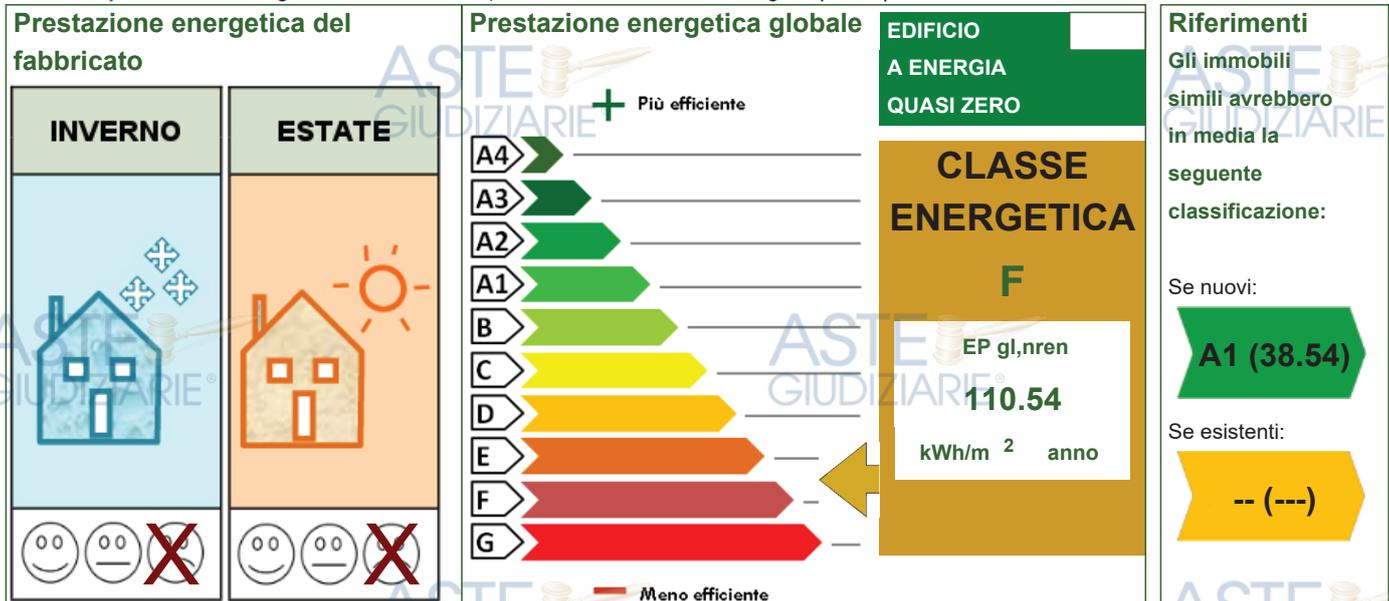
Comune catastale		Catanzaro - C352			Sezione		Foglio		79	Particella		439
Subalterni	da	7	a	7	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 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.



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 uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	134.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 110.54 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	999.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.68 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 22.21 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

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,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Intervento su infissi	NO	26.0	E (101.79)	E 101.79 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000170853 VALIDO FINO AL: 28/06/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	316.20	m ³
S - Superficie disperdente	99.98	m ²
Rapporto S/V		0.3162
EPH,nd	59.23	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0330	-
YIE	0.2266	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	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2013	Non presente	gas naturale	25.80	0.66 η_H	0.55	88.85
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2013	Non presente	gas naturale	25.80	0.66 η_W	0.13	21.69
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 7902324000170853 VALIDO FINO AL: 28/06/2034

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.

Sostituzione di infissi con trasmittanza inferiore a 1,5 W/mqK. Gli interventi godono dei benefici fiscali.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Societa'	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Paolo Scalise
Indirizzo	88100 - CATANZARO (CZ)
E-mail	paolo.scalise@ingpec.eu
Telefono	3389712628
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	Catanzaro/1380
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	Data 02/03/2024
---	-------------------------------------	----	-----------------

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 checked="" type="checkbox"/>	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input type="checkbox"/>	NO

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

Data 28/06/2024

Firma e timbro del tecnico



Paolo Scalise

