

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO
R.G. N° 81/2019**

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE



Relazione Finale

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORI: [REDACTED] - [REDACTED]

Il Giudice:
Dott. Pierpaolo VINCELLI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Ing. Dario CIAMPA



Il sottoscritto Ing. Dario Ciampa, nato a Catanzaro il 17.02.1979, libero professionista con studio a Catanzaro in via Miraglia n°22/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n°2622, codice fiscale CMPDRA79B17C352Q, nominato C.T.U. nella causa R.G. 81/2019 al termine degli adempimenti peritali, ritiene di poter rassegnare la presente relazione.

MANDATO

In relazione a quanto sopra, il Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli nominava lo scrivente CTU, chiedendo di predisporre e depositare in cancelleria una breve relazione finale contenente i seguenti quesiti:

- 1)** Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2)** Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3)** Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- 4)** 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 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)** Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi 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 al bene pignorato;
- 8)** Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9)** 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 dell'art. 46 comma 5 dpr 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11)** Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E.



RISPOSTA AI QUESITI**PREMESSA**

In occasione dell'accesso ai luoghi, effettuato in data 27.10.2020 alle ore 12.00, erano presenti il Sig. ██████████ (debitore), l'Avv. Amalia Garzaniti (custode dell'immobile) e l'Avv. Giovanni Nicotera (difensore della parte debitrice).

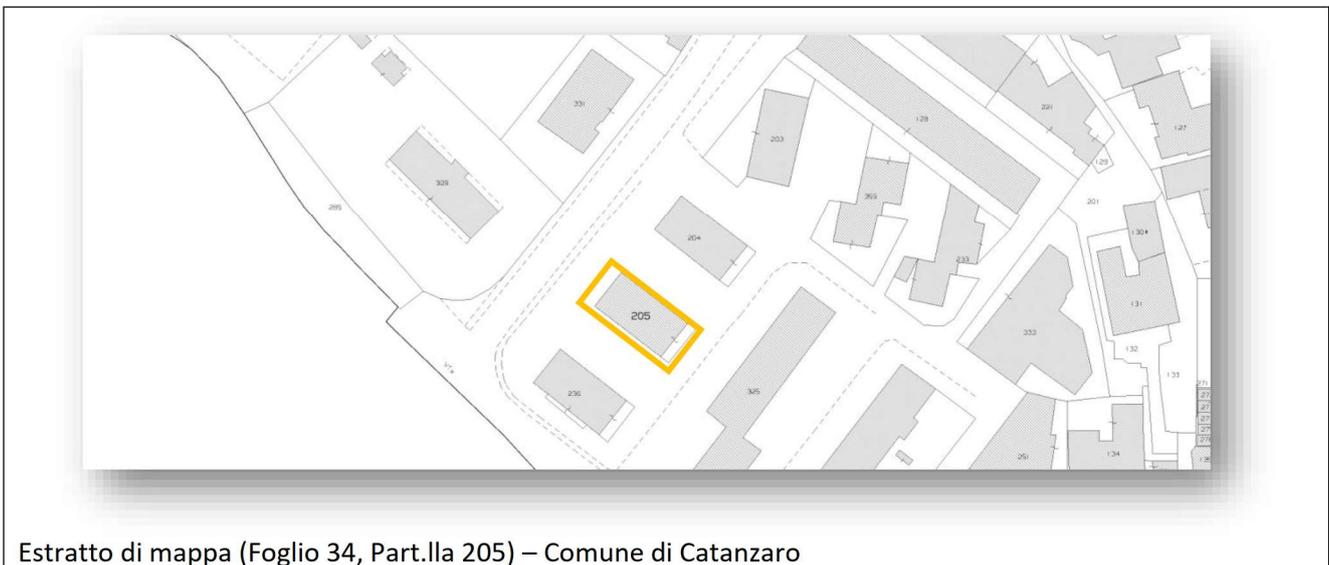
In fase di sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto del pignoramento ricade in un fabbricato, situato nella zona a Nord del Comune di Catanzaro, inserito all'interno di un contesto ben consolidato di edilizia residenziale pubblica. Il bene, ad uso residenziale, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro – CATASTO FABBRICATI – coi seguenti dati:

	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONSISTENZA	CAT.	INDIRIZZO
Catasto fabbricati	34	205	7	Vani n°6 Superf. catastale 88 mq	A/4	c.da Fiumarella - scuola agraria piano 3°

I riferimenti catastali sono coerenti con i riferimenti riportati negli atti del procedimento



Nello specifico, il caseggiato è parte di un complesso caratterizzato da tre edifici di forma ed estensione simili realizzati da Gestione Ina Casa negli anni '50 ed identificati catastalmente come *Edificio 1°*, *Edificio 2°* ed *Edificio 3°*.

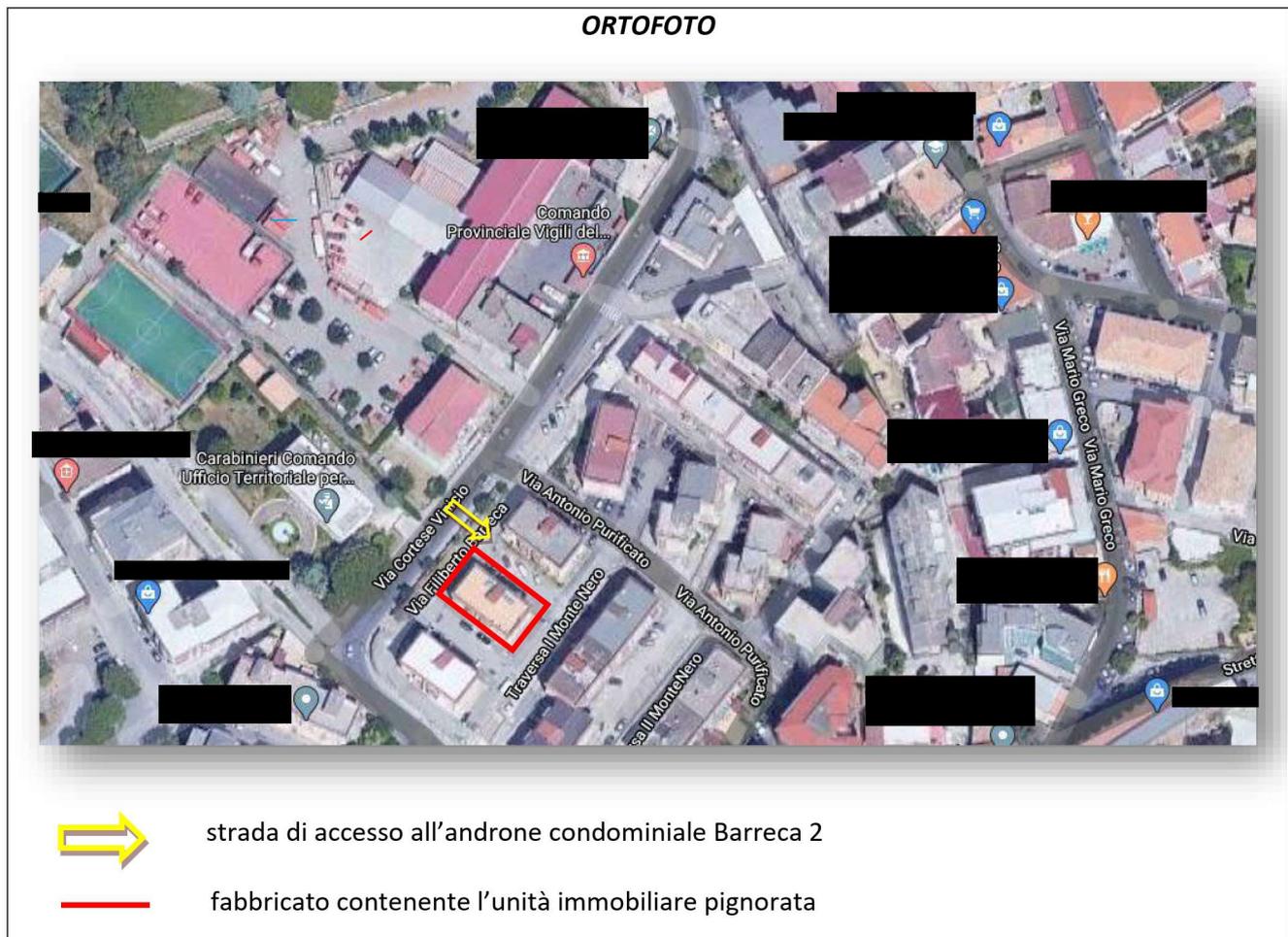
L'appartamento di specie è ricadente nell'*Edificio 2°*, direttamente raggiungibile da via V. Cortese e con strada di accesso dalla via F. Barreca, denominato, per come riferito dall'attuale amministratore (Geom. ██████████), *Condominio Barreca 2*.

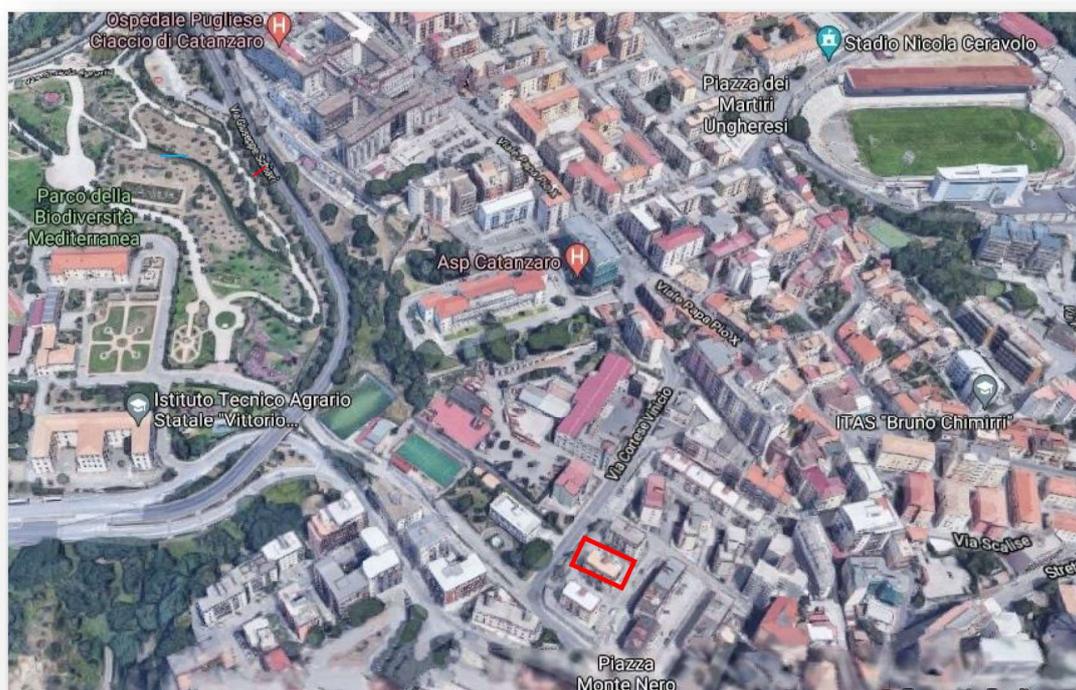


Il fabbricato confina a nord e a sud con strade di vicinato, ad ovest col la via F. Barreca e ad est con la trav. I Montenero.

La zona cittadina in questione è particolarmente appetibile per la vicinanza di vari servizi trovandosi a pochi passi dall'Ospedale Pugliese (tra i principali nosocomi regionali), dal parco della Biodiversità (polmone verde cittadino), dai Giardini di S. Leonardo (tra i punti di ritrovo della vita sociale cittadina), dallo stadio comunale Nicola Ceravolo e da taluni istituti scolastici, di diverso grado, tra quelli maggiormente quotati.

E' altresì da evidenziare che suddetta area è ben servita dal trasporto pubblico, locale e non, in quanto attigua alla piazza Montenero (punto di snodo delle principali autolinee urbane ed extra-urbane).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

— fabbricato contenente l'unità immobiliare pignorata

Il condominio *Barreca 2* si sviluppa su quattro piani fuori terra (PT-P1-P2-P3) ed è caratterizzato da una struttura in c.a. con tamponature realizzate con doppi blocchi in cls ed intonacate; la copertura dell'edificio è a terrazzo calpestabile (lastrico solare). Le finiture esterne si presentano in buone condizioni manutentive in virtù, soprattutto, dei lavori condominiali di ristrutturazione esterna di recente esecuzione.

L'immobile de quo è posto all'ultimo livello del fabbricato, raggiungibile esclusivamente attraverso la rampa di scale interna al condominio, e sullo stesso pianerottolo insiste un altro appartamento di proprietà di altra ditta.

L'appartamento, in buone condizioni di manutenzione, è suddiviso come di seguito riportato:

- zona ingresso-soggiorno,
- vano cucina,
- n°1 bagno,
- n°2 camere da letto,
- ripostiglio.

Gli ambienti su elencati, illuminati da luce naturale, presentano delle finiture di recente realizzazione in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono del tipo in alluminio preverniciato, i pavimenti piastrellati in grés porcellanato, i vani cucina e bagno con rivestimenti in piastrelle.





Foto 1 – Facciata principale con accesso al palazzo



Foto 2 – Facciata Ovest



Foto 3 - Ingresso



Foto 4– Corridoio su vano ripostiglio





Foto 5 - Soggiorno

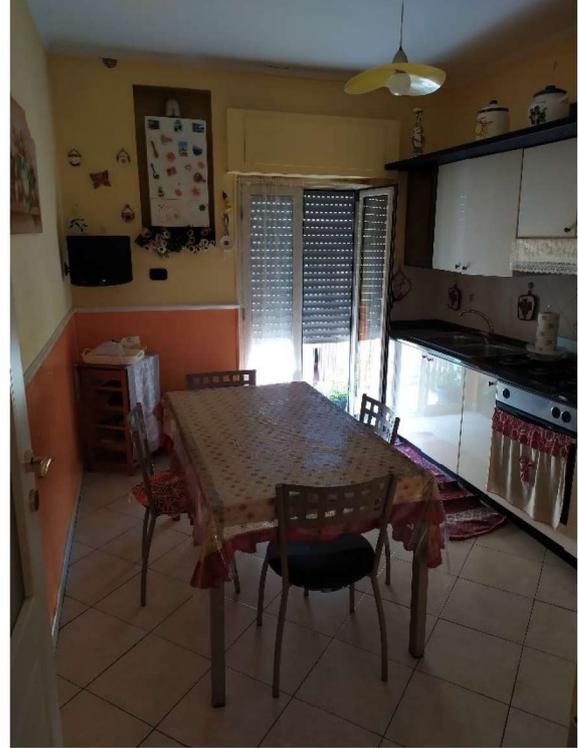


Foto 6 - Cucina



Foto 7 - Camera da letto matrimoniale

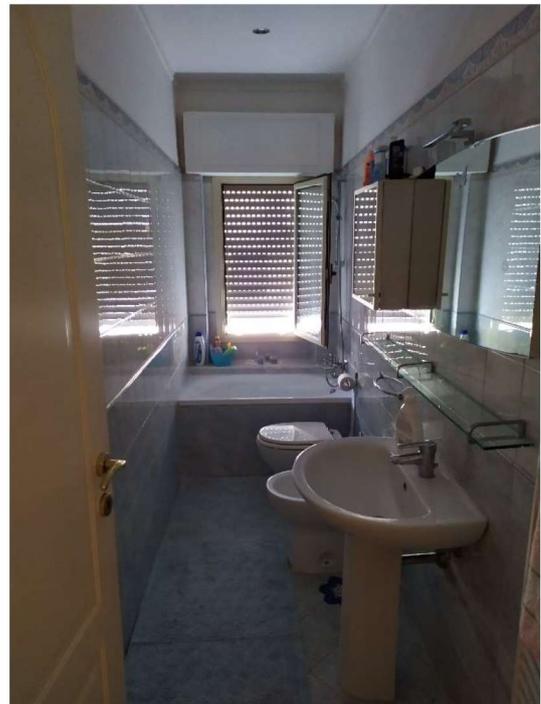


Foto 8 - Bagno





Foto 9 – Camera da letto

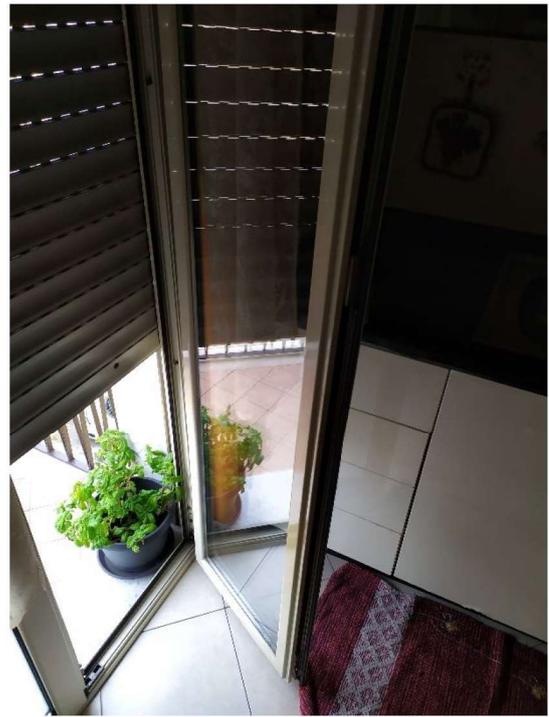
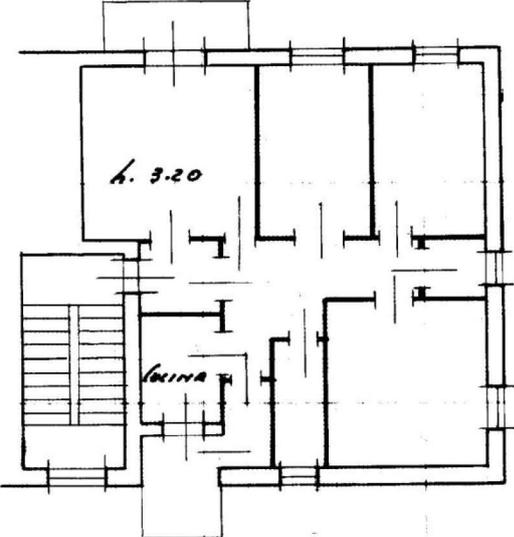
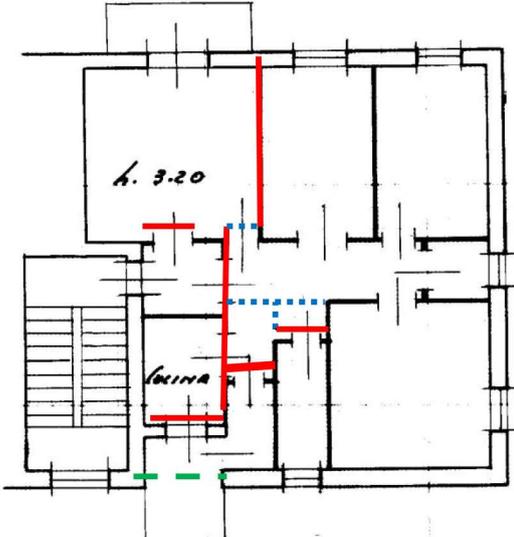


Foto 10 – Dettaglio infisso esterno

In fase di sopralluogo, metrico e fotografico, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita: è stata rilevata, infatti, una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Di seguito viene riportato lo schema di raffronto tra la situazione catastale e quella reale rilevata con in evidenza le parti difformi tra cui, anche, l'errata rappresentazione grafica della porzione di balcone a sud il quale, catastalmente, è rappresentato arretrato rispetto alla linea della facciata esterna del fabbricato ma, in realtà, è realizzato a filo muro parimenti alla situazione di tutti gli altri immobili dell'edificio.



	
<p>Planimetria catastale</p>	<p>Planimetria ricostruita in fase di sopralluogo</p> <p>Legenda:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Tramezzi demoliti ⋯ Nuovi tramezzi - - - Parete balcone

2. TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE ESECUTATO ED ESISTENZA DI COMPROPRIETARI

A seguito di ricerche catastali e relativa ispezione ipotecaria sul bene, l'immobile risulta di proprietà dei seguenti titolari:

INTESTATARI	QUOTA POSSESSO
Sig. ██████████ ██████████	1/2 In comunione dei beni con ██████████
Sig.ra ██████████ ██████████	1/2 In comunione dei beni con ██████████

A loro pervenuto per acquisto da ██████████ ██████████ (nato a ██████████), da ██████████ ██████████ (nata a ██████████), da ██████████ ██████████ (nato a ██████████ il ██████████), da ██████████ ██████████ (nato a ██████████) e da ██████████ ██████████ (nata a ██████████), in virtù di atto di compravendita per notar GUALTIERI PAOLA del 04/11/2005, rep. 140422/37590, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro addì 08/11/2005 ai nn.23880/13816;
Ai suindicati ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ quanto sopra è pervenuto per successione di ██████████ ██████████ ██████████ (nata a ██████████ il ██████████ e deceduta il ██████████), giusta denuncia del 15/06/2005 num.744 vol.2005, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 22/08/2005 ai nn.19010/10849.



3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Ai fini della verifica della presenza (o meno) di contratti di locazione del bene, è stata effettuata una richiesta per mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate, con Rif. prot. 48989 del 29/10/2020.

Dalla risposta a mezzo PEC dello stesso ente in data 18/11/2020, risulta quanto di seguito:

"in riferimento alla richiesta, si comunica che dopo aver effettuato una ricerca nei nostri archivi telematici non risultano contratti di comodato o locazione registrati riferibili a [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED], ed [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED], riguardanti l'immobile sito nel Comune di Catanzaro e censito al foglio 34, particella 205, sub 7".

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Al fine della determinazione del più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di edifici con caratteristiche simili.

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:

- fonti dirette: dati di annunci di operatori del settore immobiliare;
- fonti indirette: borsini immobiliari pubblicati da società che operano nel settore e la Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferita al *secondo semestre dell'anno 2020*, per la *zona B2 del comune di Catanzaro* (area nella quale ricade la via cittadina d'interesse) e con tipologia prevalente del tipo *abitazioni civili ad uso residenziale*.

Prima di procedere con l'individuazione del più giusto valore di stima da attribuire all'immobile de quo, occorre anzitutto precisare che, in linea con quanto fin'ora riportato, saranno considerate le quantità medie delle diverse quotazioni di seguito riferite. Ciò in quanto l'appartamento in esame, sia con i propri punti di forza (tra cui il buono stato di manutenzione interno ed esterno e la posizione strategica rispetto al tessuto urbano) che con le lacune (tra cui l'essere al quarto piano f.t. senza ascensore e la tipologia costruttiva del tipo alloggio popolare) rientra perfettamente in un range medio di valori.

Dalle indagini condotte sul BORSINO IMMOBILIARE, basate sulle quotazioni immobiliari della zona via M. Greco/via Schipani (porzione territoriale che ricomprende il sito d'interesse), si è potuto riscontrare una quotazione media pari a **€ 1.102,93 €/mq** per abitazioni in stabili di fascia media (assimilabili pertanto al caseggiato in esame).

Attraverso l'Osservatorio Immobiliare, per abitazioni site nel comune di Catanzaro in zona B2, con stato conservativo normale e destinazione residenziale del tipo economico, si prevede un range che va da un minimo di **880,00 €/mq** a un massimo di **1.300,00 €/mq** (riferito alla superficie lorda). Considerata una media tra il valore min e quello max su indicati, si otterrà:

- ✓ Valore di mercato O.M.I. per un bene ricadente nel comune di Catanzaro (zona B2 per abitazioni di tipo economico) = $880,00 + 1.300,00 = 2.180,00 / 2 = \mathbf{1.090,00 \text{ €/mq}}$



Entrambi i prezzi su individuati dovranno essere applicati alla superficie lorda dell'appartamento in esame, ricavata con i criteri di calcolo della superficie commerciale per come riportato nella tabella seguente:

CRITERIO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolata fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolato fino allo spessore max di 25 cm
Superfici di ornamento		
Balconi e Lastrici solari	25%	Fino a 25 mq

Per il caso in esame si ha, pertanto:

Descrizione	MQ
Superficie principale:	88,75 mq
Superficie di ornamento	1,12 mq
TOTALE superficie commerciale	89,90 mq

Di conseguenza, sia per quanto determinato col Borsino Immobiliare che quanto definito attraverso l'O.M.I., si avrà:

	Sup. comm. (mq)	OMI (€/mq)	Borsino Immobiliare (€/mq)	Valore stimato (€)
Fabbricato NTC Catanzaro Foglio 34, Part.IIa 205, Sub 7	89,90	1.090,00		1.090,00*89,90 ≈ 98.000 €
			1.102,93	1.102,93*89,90 ≈ 99.000 €

Tenuto conto, infine, degli annunci degli operatori immobiliari disponibili al momento, ne è stato individuato uno che ben si adatta al caso di specie trattandosi di un'abitazione ricadente nel condominio attiguo (*Edificio 3° del medesimo lotto edificativo*) ed avente analoga metratura, uno stato di conservazione simile e sito allo stesso piano (P3). Il prezzo riportato nell'inserzione, come direttamente evincibile, è pari a € 128.000. Considerati però i margini tipici di una eventuale trattativa ai fini di un reale acquisto, è ragionevole ritenere che questo possa essere concluso ad un prezzo di ca. **120.000 €**.

In considerazione, quindi, dei tre diversi prezzi su individuati, si può procedere alla giusta individuazione del più equo valore di stima dell'immobile pignorato applicando la media matematica. Pertanto:

Immobile Pignorato	OMI	Borsino Immobiliare	Agenzia Immobiliare	STIMA
Fg 34, Part.IIa 205, Sub 7	98.000 €	99.000 €	120.000 €	€ 105.000
Intestatari :				
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]				
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]				



Gli elementi documentali di riscontro utilizzati per definire il valore di vendita dell'immobile sono allegati alla presente perizia di stima (v. All. III)

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Per il caso in esame non si ritiene possibile la formazione di lotti separati al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

6. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima, seppur risultante in stato di comproprietà, non può ritenersi oggettivamente divisibile in virtù dell'estensione superficiale contenuta (ca. 90 mq) e collocazione condominiale tale da non potersi ritenere congrua l'eventuale realizzazione di altro accesso.

Ciononostante è da rimarcare che ambedue i comproprietari, Sig. ██████████ e Sig.ra ██████████, risultano destinatari della notifica del pignoramento de quo.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto attiene le pendenze economiche di natura condominiale degli esecutati, si è preso contatto con l'attuale Amministratore del Condominio, Geom. ██████████, il quale, a seguito di verifica della documentazione contabile del Condominio Barreca 2 (nel quale risulta essere condomino il Sig. ██████████), ha riferito i dati di seguito riportati per mezzo PEC allo scrivente (v. All. II):

- A seguito degli ultimi lavori di ristrutturazione condominiale eseguiti dall'impresa ██████████, risulta ancora un debito a carico del Sig. ██████████ pari a € 13.749,44;
- Nel quadriennio 2017-2020, il Sig. ██████████ ha accumulato un debito con l'Amministrazione condominiale pari ad Euro 2.713,05 per come dettagliato nel seguente piano contabile:
 - Saldo Gestione Contabile all'anno 2017 (anno di insediamento dell'attuale Amministratore) approvato mediante tornata assembleare: € 1.374,17;
 - Saldo Gestione Contabile per l'anno 2018: € 445,00;
 - Saldo Gestione Contabile per l'anno 2019: € 446,72;
 - Saldo Gestione Contabile per l'anno 2020: € 447,16.

Si riferisce, pertanto, che, allo stato attuale, in capo all'esecutato risulta una passività con l'Amministrazione Condominiale pari a € 16.462,49 (sedicimilaquattrocentosessantadue/49) per come da tabella sotto riportata:

Debiti di natura condominiale a carico del Sig. ██████████	
Oneri di natura Condominiale per lavori di ristrutturazione	€ 13.749,44
Saldo gestione contabile condominiale all'anno 2020	€ 2.713,05
Tot.	€ 16.462,49



Da come direttamente evincibile dallo specchietto sopra riportato relativo ai saldi per la gestione contabile annuale indicati dall'Amministratore del condominio Barreca 2, si indica un costo di ca. **448,00 €** quale importo annuo per spese fisse legate alla gestione condominiale.

Si è proceduto, inoltre, alla verifica degli eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato mediante ispezione ipotecaria (v. *All. II*) sul nominativo dell'esecutato da cui sono emersi i seguenti gravami diversi da quello originante la presente procedura espropriativa quali:

- TRASCRIZIONE DEL 08/11/2005 – Registro Particolare 13816 Registro Generale 23880
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 140422/37590 del 04/11/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 22/11/2006- Registro Particolare 3913 Registro Generale 21848
Pubblico Ufficiale E.TR.ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 16345/30 del 10/11/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1093 NUM. 602
Annotazione n° 1210 del 20/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 26/09/2016- Registro Particolare 1457 Registro Generale 12752
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1283/3016 del 20/09/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE DEL 12/07/2019- Registro Particolare 7537 Registro Generale 9406
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO- UNEP Repertorio 4160 del 05/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si specifica pertanto che, da quanto documentalmente attestato, non risultano oneri o vincoli che restano a carico dell'acquirente.

8. VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO SIA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

In risposta al presente quesito, si è proceduto alla verifica del bene pignorato relativamente all'esistenza di gravami da censo, livello o uso civico: si precisa che non vi è nulla da segnalare in tal senso.

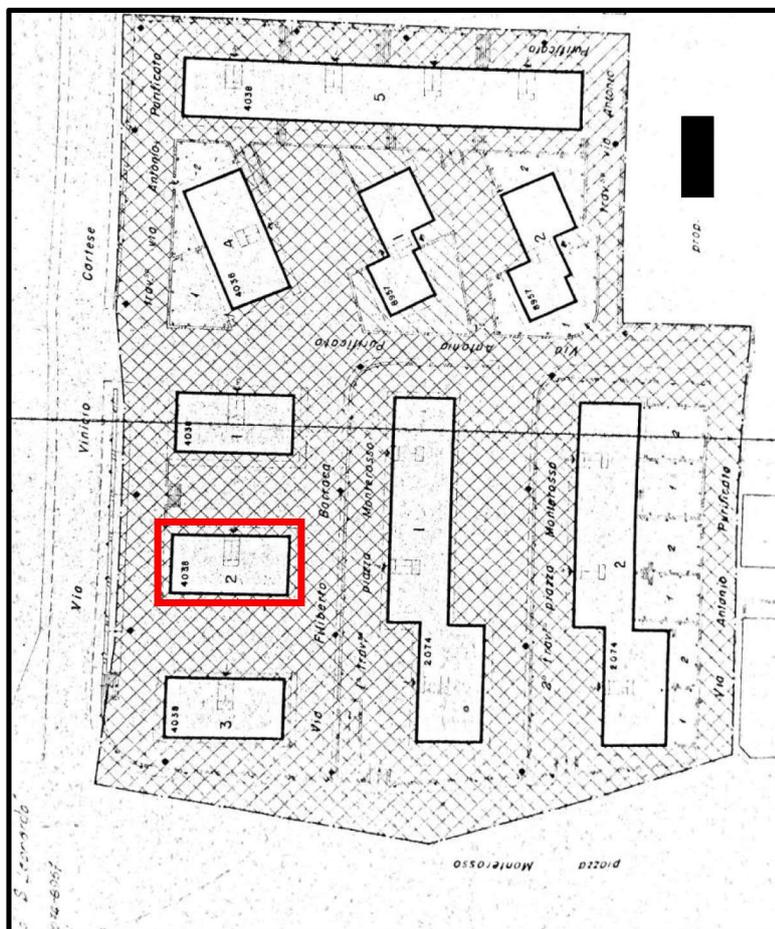
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della Zona A2 - Zona di Riqualificazione (tessuto urbano dopo il '900) - del vigente P.R.G. del Comune di Catanzaro, e fa parte di un complesso edilizio risalente agli anni '50 rientrante nel piano di intervento dello Stato italiano per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale.

Il Complesso edilizio, realizzato da Gestione Ina Casa, fa parte del Cantiere n°4038 del 1953, così come evincibile dagli elaborati grafici reperiti presso gli archivi Aterp Calabria, e, per come già riferito, l'abitazione dell'esecutato è ricompresa nell'Edificio 2° dei tre similari all'epoca realizzati.



Stralcio P.R.G.



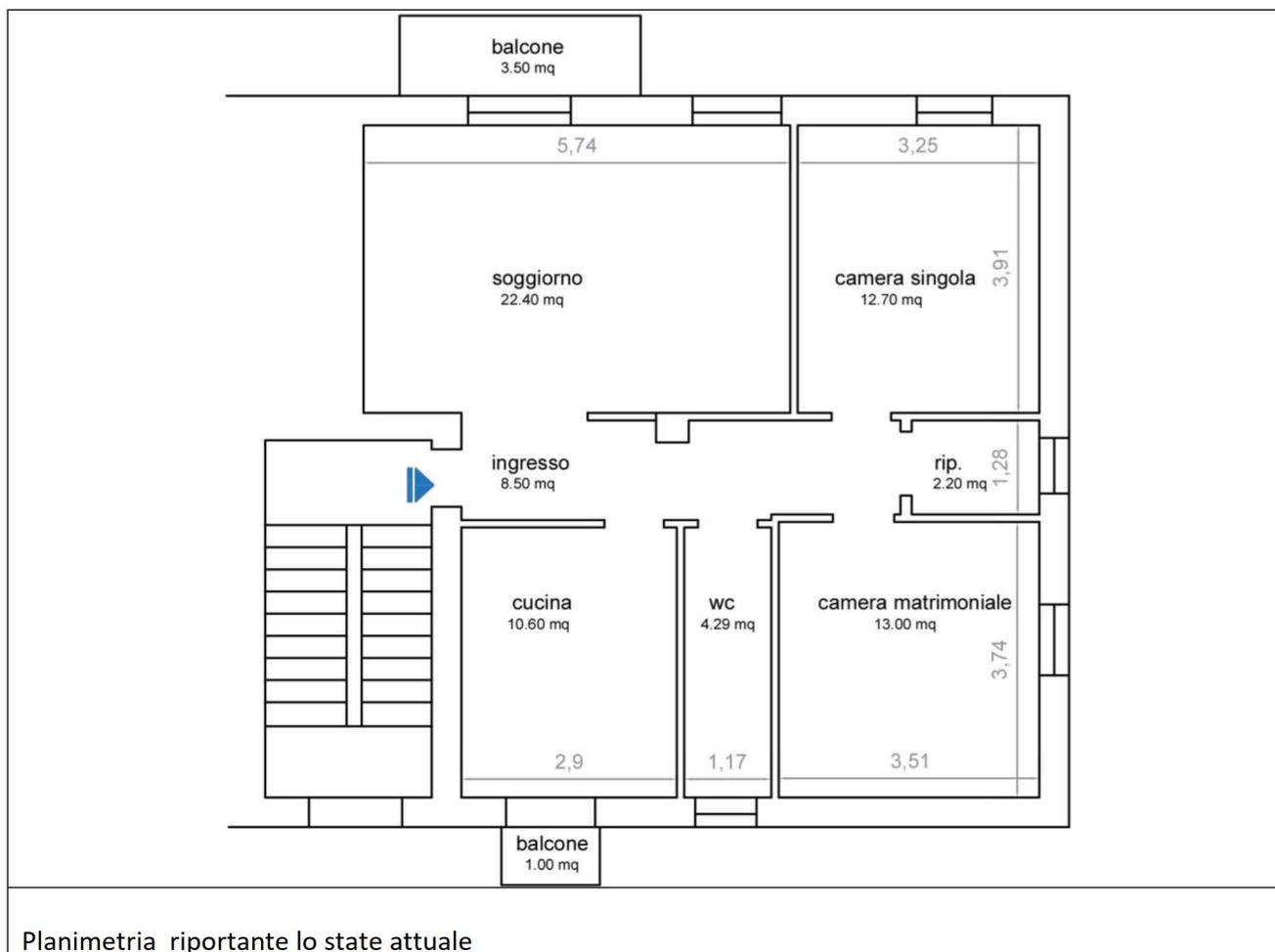
Elaborato progettuale da archivi
 Aterp Calabria
 Cantiere n°4038/1953 - Gestione Ina
 Casa

Per quanto attiene il titolo abilitativo, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Catanzaro con protocollo n°72962 del 23 giugno 2021, non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile oggetto della presente perizia per come comunicato per mezzo PEC allo scrivente dal settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e S.U.E. (v. All. II).



10. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE E POSSIBILITÀ DI SANATORIA

A seguito del sopralluogo, così come già precedentemente indicato, si è accertata un'incongruenza tra quanto riportato nella planimetria catastale, reperita tramite sistema informatico SISTER ed allegata alla presente relazione (v. All. I), e lo stato reale dei luoghi sotto riportato. L'immobile difatti si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolar modo nella zona giorno dell'appartamento.



Per suddetta rettifica occorrerà procedere con una denuncia di variazione catastale, redatta da un tecnico abilitato, da depositare presso l'Agenzia delle Entrate tramite procedura telematica DOCF. Per tale operazione si prevede un costo di ca. 500,00 € tra i diritti di segreteria da versare all'Agenzia delle Entrate e l'onorario del tecnico incaricato per la redazione digitale degli elaborati.

Non avendo reperito, inoltre, alcun titolo abilitativo per le modifiche realizzate, si dovrà procedere altresì alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile tramite idonea Comunicazione in sanatoria da depositare presso gli uffici preposti del Comune di Catanzaro.

Per tale adeguamento, di norma, la sanzione pecuniaria da corrispondere è di ca. 1.000,00 € a cui va aggiunto il giusto compenso professionale di ca. 700,00 € per la predisposizione dell'incartamento sopra citato.

Si indica pertanto una spesa totale di **€ 2.200,00** (duemiladuecento/00) a carico dell'acquirente per la rettifica di quanto sopra specificato.



11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

Relativamente alle dotazioni impiantistiche, l'appartamento è fornito di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento.

I corpi riscaldanti sono radiatori a parete, variamente dimensionati, alcuni del tipo in alluminio ed altri in ghisa. Non esiste un impianto di raffrescamento dei locali.

Di tutti gli impianti tecnologici interni all'unità abitativa oggetto di stima non è stata fornita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità nonostante espressa richiesta durante la fase di sopralluogo e, successivamente, per mezzo PEC (del 02/12/2020) inviata sull'indirizzo di posta certificata dell'avvocato della parte debitrice.

E' da evidenziare che la centrale termica autonoma (caldaia murale a gas metano), per il riscaldamento a la produzione di Acqua Calda Sanitaria, ubicata all'interno dell'abitazione nell'ambiente cucina, è sprovvista del libretto di uso e manutenzione e di qualsiasi altro documento che ne attesti la regolare efficienza energetica secondo legge. Ciò comporta che l'Attestato di Prestazione Energetica prodotto ed allegato alla presente relazione di stima non può essere trasmesso al sistema informativo regionale.

Si attesta, comunque, che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in classe Energetica E avendo misurato un indice della prestazione energetica non rinnovabile (*EPgl,nren*) pari a 109.15 kWh/m² anno, per come riportato sull'APE in allegato (v. All. IV).

CONCLUSIONE DEL MANDATO: STIMA IMMOBILI PIGNORATI

A seguire una tabella riepilogativa con il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento.

Immobile Pignorato	Prezzo di Stima	Difficoltà da sanare / Oneri condominiali	Prezzo di Vendita
Fg 34 Part.IIa 205 Sub 7	€ 105.000,00	€ 18.662,49	€ 86.337,51
Intestatari : [REDACTED] [REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]			
Difficoltà da sanare: 2.200,00 €			
Oneri di natura Condominiale per lavori di ristrutturazione già realizzati: 13.749,44 €			
Saldo gestione contabile condominiale quadriennio 2017-2020: 2.713,05 €			

Il sottoscritto CTU ritiene, con codesta relazione finale e con gli allegati già depositati presso il Tribunale di Catanzaro, di aver fedelmente assolto all'incarico ricevuto e resta a completa disposizione dell'Ill.mo Signor **GIUDICE Dott. Pierpaolo Vincelli** per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.



La presente RELAZIONE FINALE viene:

- ✓ depositata telematicamente al G.I.
- ✓ inviata copia per mezzo PEC alla parte ricorrente agli indirizzi di posta certificata studiolegalecoscarella@gigapec.it / albertooronzo@ordineavvocatiroma.org
- ✓ inviata copia per mezzo PEC al custode giudiziario all'indirizzo di posta certificata amalia.garzaniti@avvocaticatanzaro.legalmail.it
- ✓ inviata copia per mezzo PEC alla parte debitrice all'indirizzo di posta certificata giovanni.nicotera@avvocaticatanzaro.legalmail.it

Allegati:

- I. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- II. CERTIFICAZIONI E COMUNICAZIONI UFFICIALI
- III. DOCUMENTAZIONE DI RISCONTRO PER LA STIMA
- IV. A.P.E.

Catanzaro 10.08.2021

Il C.T.U.

Ing. Dario CIAMPA

