

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\* \* \* \* \*

Causa promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro:

**Giudice Dr. Paolo Pirruccio**

Tecnico Incaricato: **Arch. Christopher Cavour**

**Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**PERIZIA DI STIMA ANALITICA**

DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

SITI IN:

IMMOBILE N.1 Vico Vittorio Emanuele 3°, 10 – ARGUSTO (CZ)

IMMOBILE N.2 Località SCAMARDI – SCAMARDI (CZ)

*C.T.U.: Dott. Arch. Christopher Cavour*

Catanzaro, 05/02/2023

## **Sommario**

Art.1 - PREMESSA.....	4
Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....	6
Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI.....	6
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO .....	7
ANALISI DELL'IMMOBILE N. 1 – Vico Vittorio Emanuele 3°, 10 – ARGUSTO (CZ) .....	7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	8
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO .....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE N.1.....	10
2. TITOLO DI PROPRIETA' .....	10
3. STATO DI POSSESSO.....	10
4. CRITERIO DI STIMA .....	11
5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI .....	11
6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA' .....	11
7. FORMALITA' E VINCOLI.....	11
8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI.....	11
9. REGOLARITA' URBANISTICA .....	11
10. OPERE ABUSIVE .....	12
11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E. ....	12
VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO .....	13
ANALISI DELL'IMMOBILE N. 2 – Località Scamardi – ARGUSTO (CZ).....	13
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	14
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO .....	15
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE N.2.....	15
2. TITOLO DI PROPRIETA' .....	15
3. STATO DI POSSESSO.....	16
4. CRITERIO DI STIMA .....	16
5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI .....	16
6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA' .....	16
7. FORMALITA' E VINCOLI.....	16
8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI.....	17
9. REGOLARITA' URBANISTICA .....	17
10. OPERE ABUSIVE .....	17
11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E. ....	17

Art. 4 - RASSEGNA INCARICO .....	18
ALLEGATO A01 – INQUADRAMENTO IMMOBILE N.1.....	19
ALLEGATO A02 - FOTO DELL'IMMOBILE N.1.....	21
ALLEGATO A03 - VISURA CATASTALE.....	24
ALLEGATO A04 - STATO CATASTALE E STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE.....	27
ALLEGATO A05 - APE - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	29
ALLEGATO B01 – INQUADRAMENTO IMMOBILE N. 2.....	35
ALLEGATO B02 - FOTO DELL'IMMOBILE N. 2 .....	37
ALLEGATO B03 - VISURA CATASTALE.....	40
ALLEGATO B04 - APE - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	45
ALLEGATO B05 - VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	51

**Art.1 - PREMESSA**

Con ordinanza del 13 settembre 2022 l'Ill.mo G.E. Dott. Paolo Pirruccio disponeva la nomina del sottoscritto, **Arch. Christopher Cavour**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n.1893 Sez.A e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro al n.2462, quale CTU nella procedura esecutiva immobiliare n° 77/2022. Pertanto in data 22.09.2022 il CTU ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti **quesiti**:

- **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, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:**

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 eventuale 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 preteso di € 200,00;

Dispone che il C.T.U., all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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"), (...):

DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo

*che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;*

*DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata (03/03/2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*

## **Art. 2 - QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio del fascicolo
- Inizio delle operazioni peritali
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Rilievo fotografico
- Indagine degli impianti
- Stesura di una Breve relazione depositata in data 02.11.2022 in ordine ai quesiti 1, 2 e 3 posti dal sig. Giudice
- Indagini di mercato
- Restituzione grafica CAD del rilievo effettuato
- Stesura dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E.
- Stesura finale della presente Relazione di Consulenza Tecnica
- Calcolo delle spese sostenute e proposta competenze maturate.

## **Art.3 - RISPOSTA AI QUESITI**

Esaminato il fascicolo di causa, si attesta la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Si procede quindi alla risposta dei quesiti posti dall' Illustrissimo G.E. Dott. Paolo Perruccio

**VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**ANALISI DELL'IMMOBILE N. 1 – Vico Vittorio Emanuele 3°, 10 – ARGUSTO (CZ)**

COMPONENTI	DESCIZIONE
Infissi esterni:	Tipologia: ante battenti; Materiale: PVC
Oscuranti:	Tipo Persiana in PVC; Condizioni: Buone
Infissi interni:	Tipologia a battente; Materiale: Legno; Qualità: medio-; Condizioni: Buone.
Pavimenti e rivestimenti:	Gres porcellanato di varie dimensioni; Qualità materiale e della posa: Buono.
Porta di ingresso:	Tipo in vetro e legno con sistema di sicurezza basso; Qualità estetica e dei materiali: Discrete
Pareti esterne:	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Discrete
Pareti interne:	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone

**CERTIFICAZIONI**

1. Certificazione Energetica, redatto da Arch Cristopher Cavour (CTU) in data 02/02/2022 (All. A05)

SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Lorda <sup>(1)</sup>	Perc.	Sc
Unità principale	82,00	100%	82,00
Balconi scoperti	2,00	25%	0,50
<i>Superficie commerciale totale</i>			<i>mq 84,00</i>

(1). Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**La Superficie Commerciale ( Sc ) del bene è pari a **84,00 mq****

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Appartamento	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile	1,00
Stato d'USO E DI MANUTENZIONE	0,90
Stato di POSSESSO	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano TERRA	0,90



VETUSTÁ - Etá da 41 a 55 anni	0,70
ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord - ovest	0,95
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Buono	1,08
<b>COEFFICIENTE GLOBALE <math>\beta</math></b>	
	<b>0,96</b>

Il Coefficiente Globale di Differenziazione ( $\beta$ ) da applicare è pari a 0,96

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
VALORE MINIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (1° semestre 2022)	€ 500,00
VALORE MASSIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (1° semestre 2022)	€ 600,00
VALORE MEDIO BORSINI IMMOBILIARE	€ 446,00
VALORE MEDIO	€ 498,00

Il Valore Medio di mercato ( $V_{mm}$ ) è pari a € 498,00/mq

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione ( $\beta$ ) da applicare è pari a ..... + **0,96**
- Riduzione (**R**) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - **15%**
- Spese tecniche (**St**) di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, in riferimento a quanto richiamato all'Art. 10 ..... - **€ 4.284,70**

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c \times \beta \times R - St)$$

$$V_m = (\text{€ } 498,00/\text{mq} \times 84 \text{ mq} \times 0,96 - 15\% - \text{€ } 4.284,70) = \text{€ } 29.850,21$$



**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art. 568) = € 29.850,21

**Il Valore base d'Asta è pari a € 29.850,21**

(euro trentanoveottocentocinquanta,21 )

il Prezzo al mq: ..... € 355,35/mq

(euro trecentocinquantacinque,35/mq)

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE N.1**

---

**Tipologia:** Il tipo edilizio consiste in un **appartamento** disposto su unico livello, posto al piano terra di un edificio condominiale privato, con una superficie coperta di circa 82 mq; composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, un bagno, una camera da letto, 2 balconi.

**Ubicazione:** L'immobile è ubicato ad Argusto (CZ) in VICO VITTORIO EMANUELE 3° n. 10

**Dati catastali:** La situazione del bene al 19.10.2022, è la presente:

Il Bene è identificato al N.C.E.U. Foglio: 6, P.IIa: 274, Sub: 1, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: 4.5 vani, Rendita: € 141.77 Vedi allegato (A03)

**Inquadramento Territoriale:** Vedi allegato (A01)

**Book fotografico:** vedi allegato (A02)

## **2. TITOLO DI PROPRIETA'**

---

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U. dichiara che il \_\_\_\_\_ acquisito la piena proprietà dell'immobile esecutato in data 29.01.1988 Visto l'atto Notariale di cui al Repertorio n.: 36497 Rogante: GUALTIERI ANTONIO. Registrazione: VOLTURA n. 178/1988 in atti dal 21.12.1988.

## **3. STATO DI POSSESSO**

---

Si precisa che non risulta altra sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e che la proprietà dell'immobile già anche alla data di trascrizione del pignoramento era ed è tuttora della \_\_\_\_\_

Il C.T.U. riferisce che non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile. Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'intero lotto è abitato "a titolo gratuito e senza alcuna forma di scrittura pubblica o privata" \_\_\_\_\_ in quanto proprietaria dell'immobile.

#### **4. CRITERIO DI STIMA**

---

Il criterio di stima adottato è il “metodo analitico comparativo”, ossia per confronto diretto, tenendo conto, di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si considera inoltre la seguente documentazione:

- Considerando i recenti risultati dell' O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare)
- Borsini Immobiliari

#### **5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**

---

Il Compendio pignorato non gode della possibilità di essere suddiviso in lotti separati.

#### **6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'**

---

Come anticipato al Punto 2 piena proprietà” del bene pignorato, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

#### **7. FORMALITA' E VINCOLI**

---

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

#### **8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI**

---

**Non sussistono:** Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del Piano di Fabbricazione del Comune di Argusto, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto.

#### **9. REGOLARITA' URBANISTICA**

---



**Regolarità edilizia e urbanistica:** Non sussiste in quanto non è stato possibile reperire la concessione edilizia.

## 10. OPERE ABUSIVE

---

**Opere abusive rilevate:** Dal rilievo dell'immobile è risultato una diversa distribuzione dell'interno nella zona cucina, come si evince dall'elaborato prodotto, **vedi All. A04**

**Sanabilità degli abusi:** Da accertamenti effettuati e viste le norme vigenti in materia urbanistica, lo scrivente può confermare che l'opera abusiva rinvenuta può essere sanata, previo presentazione CILA in sanatoria

**Modalità di sanatoria:** La sanatoria dell'opera abusiva, come previsto dal Regolamento Edilizio e Urbano del Comune di Catanzaro, potrà essere riconosciuta al richiedente.

### Costi per la sanatoria:

- Sanzione.....€ 1000,00
- Diritti di segreteria (Oneri istruttori).....€ 62,70
- Diritti per presentazione DOCFA .....€ 50,00
- Spese tecniche Sanatoria e aggiornamento catastale, incluso Cassa e iva.....€ 3.172,00

Totale Costi per Sanatoria - € 4.284,70

## 11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.

---

**Impianto elettrico:** Tipologia sottotraccia; Condizioni: Buono; Qualità dei materiali e delle componenti: Medio;

**Impianti televisivi:** Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

**Fonti rinnovabili:** Assenti.

**Idraulico e Gas:** Tipologia sottotraccia; Alimentazione acqua da rete Comunale; Approvvigionamento del Metano da bombola

**Termico:** stufa a legna Kamin.

**Fognatura:** tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

**Classe energetica dell'edificio:** **Classe G** – 108,11 Kwh/m<sup>2</sup> anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (Allegato A05)

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

ANALISI DELL'IMMOBILE N. 2 – Località Scamardi – ARGUSTO (CZ)

COMPONENTI	DESCIZIONE
Infissi esterni:	Tipologia: ante battenti; Materiale: Legno, Contro - infissi in alluminio
Oscuranti:	Tipo avvolgibile; Condizioni: Buone
Infissi interni:	Tipologia a battente; Materiale: Legno; Qualità: medio-; Condizioni: Buone.
Pavimenti e rivestimenti:	Gres porcellanato di varie dimensioni; Qualità materiale e della posa: Buono.
Porta di ingresso:	Tipo Blindata con sistema di sicurezza medio; Qualità estetica e dei materiali: Buone
Pareti esterne:	Muratura a cassa vuota in laterizio; intonaco interno ed esterno: tipo tradizionale; Condizioni: Buone
Pareti interne:	Muratura in laterizio a una testa; intonaco: tipo tradizionale; Condizioni: Buone

CERTIFICAZIONI

2. Certificazione Energetica, redatto da Arch Cristopher Cavour ( CTU ) in data 02/02/2022  
(All. B04)

SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. Lorda <sup>(1)</sup>	Perc.	Sc
Unità principale	94,00	100%	94,00
Superficie commerciale totale			mq 94,00

(1). Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

La Superficie Commerciale ( Sc ) del bene è pari a 94,00 mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE USATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Appartamento	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Civile	1,00
Stato d'USO E DI MANUTENZIONE	0,90
Stato di POSSESSO	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano TERRA	0,95
VETUSTÀ - Età da 40 a 50 anni	0,70

ORIENTAMENTO PREVALENTE – nord - ovest	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
ARREDAMENTO - Buono	1,08
COEFFICIENTE GLOBALE $\beta$ <b>0,97</b>	

Il Coefficiente Globale di Differenziazione ( $\beta$ ) da applicare è pari a **0,97**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
VALORE MINIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (1° semestre 2022)	€ 500,00
VALORE MASSIMO - Agenzia delle entrate – O.M.I. (1° semestre 2022)	€ 600,00
VALORE MEDIO BORSINI IMMOBILIARE	€ 446,00
VALORE MEDIO	€ 498,00

Il Valore Medio di mercato ( $V_{mm}$ ) è pari a € **498,00/mq**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Coefficiente Globale di Differenziazione ( $\beta$ ) da applicare è pari a ..... + **0,97**
- Riduzione (**R**) del valore commerciale calcolato per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:..... - **15%**

Pertanto il Valore di mercato del bene verrà calcolato con:

$$V_m = (V_{mm} \times S_c \times \beta \times R - S_t)$$

$$V_m = (\text{€ } 498,00/\text{mq} \times 94 \text{ mq} \times 0,97 - 15\%) = \text{€ } \mathbf{38.596,49}$$

## PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Alla luce degli studi effettuati, si rappresenta, il più probabile valore di mercato del bene per quota pari a 1000/1000 – al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ai sensi della L.132/2015 art. 568) = € 38.596,49

**Il Valore base d'Asta è pari a € 38.597,00**

(euro trentottocinquecentonovantasette,00 )

il Prezzo al mq: € 410,60/mq

(euro quattrocentodiecisessanta /mq)

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE N.2**

---

**Tipologia:** Il tipo edilizio consiste in un **appartamento** disposto su unico livello, posto al piano terra di un edificio condominiale privato, con una superficie coperta di circa 94 mq; composta da ingresso, soggiorno - cucina, un bagno, due camere da letto.

**Ubicazione:** L'immobile è ubicato ad Argusto (CZ) in Località Scamardi

**Dati catastali:** La situazione del bene al 19.10.2022, è la presente:

Il Bene è identificato al N.C.E.U. Foglio: 9, P.Illa: 394, Sub: 3, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 4 vani, Rendita: € 206,58 Vedi allegato **(B03)**

**Inquadramento Territoriale:** Vedi allegato **(B01)**

**Book fotografico:** vedi allegato **(B02)**

## **2. TITOLO DI PROPRIETA'**

---

Dalla documentazione in possesso, il C.T.U. dichiara che \_\_\_\_\_ o la piena proprietà dell'immobile esecutato in data 28/02/2014 Visto l'atto Notariale di cui al Repertorio n.: 8494 Rogante: CRISPINO ROBERTA. Registrazione: DONAZIONE n. 2224.1/2014 in atti dal 05/03/2014.



### **3. STATO DI POSSESSO**

---

Si precisa che non risulta altra sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali oltre a quelli sopra citati a seguito di giuste provenienze e che la proprietà dell'immobile già anche alla data di trascrizione del pignoramento era ed è tuttora d

Il C.T.U. riferisce che non sussistono altri diritti reali a favore di terze persone e che attualmente non esistono rapporti di locazione in riferimento al godimento dell'immobile. Tuttavia in sede di sopralluogo lo scrivente ha accertato che l'intero lotto è abitato "a titolo gratuito e senza alcuna forma di scrittura pubblica o privata" da \_\_\_\_\_ tanto proprietaria dell'immobile.

### **4. CRITERIO DI STIMA**

---

Il criterio di stima adottato è il "metodo analitico comparativo", ossia per confronto diretto, tenendo conto, di opportuni coefficienti di differenziazione per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame e correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Si considera inoltre la seguente documentazione:

- Considerando i recenti risultati dell' O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare)
- Borsini Immobiliari

### **5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**

---

Il Compendio pignorato non gode della possibilità di essere suddiviso il lotti separati.

### **6. DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETA'**

---

Come anticipato al Punto 2, \_\_\_\_\_ la "piena proprietà" del bene pignorato, pertanto non si considerano possibilità di divisione in parti della proprietà.

### **7. FORMALITA' E VINCOLI**

---

Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

## **8. PESI, LIVELLI E USI CIVICI GRAVANTI**

---

**Non sussistono:** Pesi, livelli e usi civici, come si evince dalla lettura degli allegati del Piano di Fabbricazione del Comune di Argusto, nell'area dov'è ubicato l'immobile in oggetto.

## **9. REGOLARITA' URBANISTICA**

---

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Non sussiste in quanto non è stato possibile reperire la documentazione

## **10. OPERE ABUSIVE**

---

**Opere abusive rilevate:** Dal rilievo dell'immobile non risultano opere abusive.

## **11. VERIFICA IMPIANTI ESISTENTI E A.P.E.**

---

**Impianto elettrico:** Tipologia sottotraccia; Condizioni: Buono; Qualità dei materiali e delle componenti: Medio;

**Impianti televisivi:** Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

**Fonti rinnovabili:** Assenti.

**Idraulico e Gas:** Tipologia sottotraccia; Alimentazione acqua da rete Comunale; Approvvigionamento del Metano da rete comunale

**Termico:** Tipologia sottotraccia e Centralizzato; Alimentazione: Metano; L'impianto termico è dotato di caldaia "HERMANN" termostato manuale installato all'interno nel vano soggiorno e termosifoni in ghisa presenti in tutti i vani e idoneamente dimensionati, stufa a legna.

**Fognatura:** tipologia: rete di smaltimento autonoma; Tubi utilizzati: PVC; Recapito: Rete Comunale; Condizioni: Buone; Conformità: Rispettate le norme vigenti;

**Classe energetica dell'edificio:** **Classe G** – 112,63 Kwh/m<sup>2</sup> anno – Visto l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (**Allegato B04**)

**Art. 4 - RASSEGNA INCARICO**

*Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, che si compone di n.18 pagine oltre agli allegati per un totale di 54 pagine, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la risoluzione della causa.*

*Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.*

*Con il senso della migliore osservanza*

*Catanzaro, li 05/02/2023*

*Il CTU*

*Arch Cristopher Cavour*