

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE**  
**ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO: **32/13 R.G.E.**

Creditore procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.**

Debitore: **MARRA Daniela**

\*\*\*\*\*

Giudice per l'esecuzione immobiliare: **Dott.ssa Brunella CONVERSO**  
CTU: Arch. Imma **PIROZZI**  
via della Repubblica, 115  
87020 – Belvedere M.mo (CS)

\*\*\*\*\*

Udienza del **22/05/2015**

In sede di udienza del 13 febbraio, su richiesta dell'avv. Greco Valeriano, consulente legale dell'esecutata Marra Daniela, il G.O.T., Dott.ssa Brunella Converso chiede alla scrivente, CTU nel procedimento promosso dalla BNL spa c/o Marra Daniela, di esaminare gli atti depositati per valutare se gli stessi influenzano le risultanze della valutazione redatta ai fini della vendita dell'immobile esecutato.

### PREMESSA

La scrivente ha esaminato la relazione di Consulenza Tecnica che, su incarico del Giudice Dott. Caprioli, è stata redatta dall'ing. Raffaella Mastroianni, CTU nel procedimento civile n. 420/2008, promosso da Marra Daniela contro "La Fiera S.A.S.", impresa costruttrice dell'immobile, volta alla verifica dell'esistenza di vizi di esecuzione dei lavori e alla valutazione degli eventuali danni da essi derivanti.

La stessa CTU, ing. Mastroianni, rileva i vizi di esecuzione dei lavori e messa in opera di materiali, quantificandone i danni come di seguito:

Danni per vizi di messa in opera		Previsione di spesa in €
1	diversa destinazione d'uso del locale lavanderia	Non riconosciuti come danni
2	non rispondenza degli spazi alle esigenze della proprietaria richiesti e promessi dall'impresa costruttrice	
3	pavimentazione dei balconi al 1° piano	755,97
4	copri muretti dei balconi del 1° piano	114,50
5	macchie di umidità nella camera da letto matrimoniale	866,63
6	pavimentazione del portico	3.063,23
7	Infiltrazioni nel locale cantina-camera d'aria (intercapedine)	1.470,17
8	Dipintura delle pareti metalliche esterne - recinzione	467,63
9	Bonifica umidità di risalita al piano terra	4.300,55
10	Punto citofonico	349,29
11	manto di copertura	968,70
12	isolamento acustico	1.377,92
13	Trasporto in discarica e smaltimento dei materiali di demolizione	718,69
	Totale	14.453,28

Il CTU ing. Mastroianni, a parere della scrivente, correttamente, non riconosce il danno derivante dalla difformità del locale lavanderia, né quelli relativi al punto 2, perché all'atto della compravendita la proprietaria doveva essere a conoscenza della tipologia dell'alloggio, della

destinazione d'uso dei locali acquistati, della loro distribuzione e dimensione, e computa danni per la complessiva somma di **€ 14.453,28**.

### **RELAZIONE INTEGRATIVA SULLA INCIDENZA DEI DANNI RILEVATI**

La sottoscritta, in merito alla incidenza dei danni, quantificati in sede separata, sulla valutazione dell'immobile esecutato, relaziona quanto segue:

- La valutazione dell'immobile redatta in seno alla procedura esecutiva 32/13 RGE è stata eseguita ai fini della vendita, tenendo conto delle spese necessarie al ripristino della difformità del locale lavanderia, compresi gli eventuali lavori di muratura per adeguare l'angolo cottura con gli impianti necessari, dell'eliminazione della risalita dell'umidità e risanamento delle pareti inumidite del piano terra e del deprezzamento per la mancanza di un posto macchina protetto e interno all'immobile, pari a € 14.224,34 (media delle spese calcolate sul valore iniziale dell'immobile dedotto con il metodo del confronto e della capitalizzazione dei redditi).
- La mancata rilevazione dei difetti (*manca di isolamento acustico, difetti delle pendenze per il deflusso delle acque piovane delle pavimentazioni dei balconi e del portico, difetti di realizzazione della copertura*) in sede di sopralluogo per l'esecuzione, è dovuta all'impossibilità di individuarli con la sola ispezione visiva.
- Ai fini della determinazione del valore di mercato, la sottoscritta conferma che l'immobile presenta uno stato di manutenzione generale buono e che i suddetti vizi, in quanto verificati nella loro esistenza, incidono sulla valutazione e pertanto vanno inclusi nelle detrazioni per la determinazione del valore dell'immobile.

Nella determinazione del nuovo valore di mercato, si escludono a priori quei vizi che, pur visibilmente rilevabili non si configurano come danni. Nel caso in specie:

- la cattiva esecuzione della dipintura delle parti metalliche della recinzione e i copri muretti del 1° piano, in considerazione dell'età dell'immobile;
- il punto citofonico;
- le macchie di umidità della camera da letto, non presenti al momento dei sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta.

Pertanto, la scrivente ritiene di poter applicare l'ulteriore detrazione al valore finale di mercato dell'immobile in relazione alle voci sotto riportate e compatibili con la valutazione già effettuata, in considerazione dei preventivi analitici a corredo della consulenza redatta dal CTU, ing. Mastroianni, nella procedura in corso di espletamento presso il Tribunale di Paola:

Danni per vizi di messa in opera		Previsione di spesa in €
1	diversa destinazione d'uso del locale lavanderia	<i>Già inclusa nelle previsioni di spesa</i>
2	non rispondenza degli spazi alle esigenze della proprietaria richiesti e promessi dall'impresa costruttrice	Ininfluyente ai fini della valutazione
3	pavimentazione dei balconi al 1° piano	755,97
4	copri muretti dei balconi del 1° piano	Ininfluyente ai fini della valutazione
5	macchie di umidità nella camera da letto matrimoniale	Ininfluyente ai fini della valutazione
6	pavimentazione del portico	3.063,23
7	Infiltrazioni nel locale cantina-camera d'aria (intercapedine)	1.470,17
8	Dipintura delle pareti metalliche esterne - recinzione	Ininfluyente ai fini della valutazione
9	Bonifica umidità di risalita al piano terra	<i>Già inclusa delle previsioni di spesa</i>
10	Punto citofonico	Ininfluyente ai fini della valutazione
11	manto di copertura	968,70
12	isolamento acustico	1.377,92
13	Trasporto in discarica e smaltimento dei materiali di demolizione	718,69
Totale		8.354,68

Si ritiene congruo detrarre dal valore di mercato di € 199.200,00 l'ulteriore spesa di € 8.354,68.

Pertanto, il Valore di mercato più probabile dell'immobile esecutato è di € 190.845,32.

**Vm= € 190.850,00.**

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza il CTU rassegna in espletamento all'incarico ricevuto. Nel comunicare la propria disponibilità per ogni ulteriore chiarimento, il CTU ringrazia per la fiducia che le è stata accordata.

Belvedere M.mo, 31/03/2015

Il CTU  
arch. Imma PIROZZI