

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 81/2022

Promossa da

XXXXXXXXX e per essa, “XXXXXXXXX XXXXXXXXX”
Avv. Roberto Franco

Contro

XXXXXXX XXXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Giudice dell’esecuzione

Dott. Stefano Cantone

Custode

Avv. Giuseppina Strangio



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 5
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	pag. 5
4. RISPOSTA AI QUESITI	
I) PRIMO QUESITO	pag. 6
II) SECONDO QUESITO	pag. 7
III) TERZO QUESITO	pag. 9
IV) QUARTO QUESITO	pag. 9
V) QUINTO QUESITO	pag. 10
VI) SESTO QUESITO	pag. 10
VII) SETTIMO QUESITO	pag. 11
VIII) OTTAVO QUESITO	pag. 11
IX) NONO QUESITO	pag. 11
X) DECIMO QUESITO	pag. 11
XI) UNDICESIMO QUESITO	pag. 12
XII) DODICESIMO QUESITO	pag. 12
XIII) TREDICESIMO QUESITO	pag. 12
XIV) QUATTORDICESIMO QUESITO	pag. 12
XV) QUINDICESIMO QUESITO	pag. 19
Elenco degli allegati	pag. 20



1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 19/12/2022 (all.1), il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Arch. Elisabetta Ciccarello perito estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 81/2022 R.G.E., promossa da XXXXXXXXX nei confronti di XXXXXX XXXXXXXX, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se 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;*



- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruaggi in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.
- 15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Ha inoltre disposto che l'esperto:



- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- depositi telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;

- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- intervenga all'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per il 18.04.2023;

- allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 11.10.2022 ai nn. 17185 R.G. e 14083 R.P., la società XXXXXXXXX ha pignorato nei confronti di XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX in XXXXXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXXX) il seguente bene immobile:

- in Reggio Calabria - Frazione Gallina – C.da Caridi n. 25, unità immobiliare di vani catastali 5,5 al primo piano (secondo f.t.) con annessa corte di pertinenza esclusiva, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sezione GNA, al foglio 19, p.lla 256, sub. 2 (cat. A/4).

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Dopo avere accettato l'incarico, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione presso gli uffici competenti della seguente documentazione:

- presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio, le visure storiche e vigenti dell'immobile (**all.2**);

- presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, le visure ipotecarie ante ventennio; (**all.3**).

Ha altresì richiesto, a mezzo pec, all'ufficio urbanistica ed edilizia del comune di Reggio



Calabria (all.4 e all.5):

- certificato di destinazione urbanistica, esistenza vincoli inibitori e verifica esistenza pratiche edilizie;
- accesso agli atti.

In data 17/01/2023 ha eseguito unitamente al Custode giudiziario avv. Giuseppina Strangio, il sopralluogo presso l'immobile pignorato, nel corso del quale ha proceduto alla ricognizione del bene ed alle rilevazioni metriche e fotografiche, come da verbale allegato (all.6).

4. **RISPOSTA AI QUESITI**

I) QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dicui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Il creditore procedente XXXXXXXXXXXXX ha optato per il deposito della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. in una all'estratto di mappa.

Dall'esame della stessa si evince la completezza delle risultanze catastali e dei registri immobiliari.

La sottoscritta ha comunque verificato presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, che corrispondono a quelle indicate nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. come segue:

- TRASCRIZIONE dell'11/10/2022 n. 17185 R.G. e n. 14083 R.P. – Pignoramento immobiliare per Ufficiale Giudiziario Rep n.1690 del 16/09/2022 - a favore XXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXXXX (all.7)
- ISCRIZIONE DEL 28/06/2011 n. 12915 R.G. e n. 2448 R.P. – Ipoteca volontaria – Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX Rep n. 25813/12822 del 27/06/2011 – a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (all.8)

Ha inoltre accertato che l'immobile pignorato è di esclusiva proprietà del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù di atto di donazione per Notaio Dott. XXXXXXXX XX Rep n. 4233/2595 del 25/05/2010, trascritto in data 11/06/2010 ai nn. 11671 R.G. e 8003 R.P., donante XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX (all.9).

Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria,



nota di trascrizione del 11/06/2010 n. 11671 R.G. e n. 8003 R.p. –atto per Notaio dott. XXXXXXXX XXXXXX (all. 10)

Trattandosi di atto d'acquisto infra-ventennale, la sottoscritta ha acquisito il titolo di provenienza ultraventennale costituito dagli atti di donazione per Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX Rep. N.3354 del 27/02/1961 trascritti il 16/03/1961 ai nn. 3340/3341 R.G. e 3040/3041 R.P. (all.11).

II) QUESITO

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Reggio Calabria – Frazione Gallina- in C.da Caridi n. 25, posto al piano primo (secondo f.t.) di un maggior fabbricato,.

L'appartamento è riportato al Catasto Fabbricati di Reggio Calabria Sez. Urb. GNA al Foglio 19 Particella 256 Subalterno 2 e consta di quattro vani, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio; la superficie netta misurata in sede di sopralluogo è pari a 65,50 mq., oltre accessorio indiretto e veranda/ balcone.

Si accede all'immobile direttamente dalla via pubblica, denominata Via/Contrada Caridi attraverso una rampa di scale in cemento (all. 18 foto n.1) che attraversa anche la corte esterna di esclusiva pertinenza, estesa mq. 240 (all. 18 foto da n.37 a 43)

La scala conduce al portone d'ingresso (all. 18 foto n.2), in alluminio, da cui si entra nella prima camera (all. 18 foto n.3) adibita a soggiorno comunicante con il corridoio (all. 18 foto n.4) e con la cucina (all. 18 foto n.5); dalla cucina si accede al bagno (all. 18 foto n.6-7-8) dotato di antibagno. Nella realizzazione della porta di comunicazione tra il soggiorno e la cucina, laddove vi era il muro tra i due vani manca il pavimento. Il corridoio (all. 18 foto n.9-10), che presenta nel soffitto un foro di un comignolo, quale spazio distributivo consente l'ingresso a tutti i vani: camera (all. 18 foto n.11-12-13), studio (all. 18 foto n.14-15-16), soggiorno (all. 18 foto n.17-18) e cucina (all. 18 foto n.19-20). Il corridoio consente, inoltre, l'uscita alla veranda-balcone (all. 18 foto n.21-22-23); da quest'ultimo si accede al ripostiglio (all. 18 foto n.24-25-26), che è un vano non comunicante con l'appartamento. Al riguardo si precisa che l'attuale stato di fatto è difforme allo stato planimetrico ufficiale (ved. meglio risposta al quesito n. VI).

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 83,00 mq

RIEPILOGO SUPERFICI	
VANI	SUP. MQ
soggiorno	18,50
cucina	15,00



bagno	6,00
disimpegno	4,00
camera	16,70
studio	5,70
muri per. + tram.	17,10
TOTALE	83,00

SUPERFICIE COMMERCIALE	
APPARTAMENTO	83,00 mq
<i>Vani accessori indiretti e area esterna</i>	<i>Superficie mq</i>
ripostiglio	3,45 (6,90*0,5)
balcone	5,79 (19,30*0,3)
area esterna	12,80 (100,00*0,1+140,00*0,02)
TOTALE	105,04 mq

Sulla base dei rilievi effettuati e della restituzione grafica (all.12), la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è pari a 105,00 mq ed è stata calcolata secondo l'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

L'immobile in esame è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione parzialmente realizzati.

La tipologia strutturale è del tipo in muratura portante con solaio in latero-cemento e risulta in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni hanno tutti soglie in marmo e sono di diverse tipologie: in legno con cassonetto e tapparella avvolgibile in PVC (all. 18 foto 27), una in legno con scuretti interni in legno (all. 18 foto 28) ed in alluminio senza persiana nuovi e di recente messa in opera (all. 18 foto 29). Gli infissi in legno sono in discreto stato di conservazione.

All'interno sono presenti solo due porte una in legno tamburato (all. 18 foto 30) ed una in legno massello (all. 18 foto 31), il pavimento è in graniglia di marmo (all. 18 foto 32) e le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco in tutti i vani, fatta eccezione per lo studio, dove manca sia la pitturazione sia la pavimentazione (all. 18 foto 15-16) ancora in massetto di cemento. Il vano ripostiglio risulta oggetto di ristrutturazione incompleta, difatti in alcune porzioni di pareti manca persino l'intonaco.

Il bagno, completamente ristrutturato, presenta pavimento e rivestimento con piastrelle di ceramica (all. 18 foto 7-8) ed è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, bidet, w.c. e vasca (all. 18 foto 33).

L'altezza interna dell'appartamento è 2,85 m e tutti gli ambienti sono ben luminosi.

La veranda-balcone ha una superficie netta di 19 mq, una ringhiera in ferro pitturata di color bianco ed un pavimento con marmette di cemento uguale a quello del ripostiglio. (all. 18 foto 22-25)

L'appartamento è altresì dotato di impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo da revisionare. All'interno dell'appartamento, nei soffitti, sono visibili macchie di infiltrazioni d'acqua (all. 18 foto 3-6-12-18).



I muri dei prospetti si presentano in soddisfacente stato di conservazione, nell'intonaco diverse fessurazioni e cavillature sono presenti in maniera disomogenea, la pitturazione esterna risulta invece ammalorata. (all. 18 foto 34-35-36)

L'immobile pignorato ricade in una zona periferica di Reggio Calabria, zona Nord, denominata Gallina-Armo. Essa è dotata di opere di urbanizzazione primaria, non sono presenti invece opere di urbanizzazione secondaria. La località più vicina, dotata di attività commerciali, è Gallina, frazione del Comune di Reggio Calabria, da cui dista 4 km circa. Le distanze dalle principali vie di comunicazione sono: 6 km dall'Aeroporto dello Stretto, 5 km dalla S.S. 106 Jonica, 9,5 km dagli Ospedali Riuniti di Reggio Calabria, 10,3 km dalla Stazione Centrale Ferroviaria e 10,5 km dal centro della città.

Dai controlli effettuati è risultato che l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto dalla sottoscritta l'Attestato di Prestazione Energetica, cod. n° 8006323000105791 in data 10/03/2023, protocollato dalla Regione Calabria in data 11/03/2023 al n. 115174. L'immobile appartiene alla Classe energetica: E con una prestazione EP gl,nren: 139,28 kWh/m² anno. (all.13)

III) QUESITO

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- d) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- e) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'identificazione attuale del bene pignorato coincide con quella contenuta nell'atto di pignoramento e consente l'univoca individuazione dell'immobile.

IV) QUESITO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dalla ricognizione del bene effettuata durante il sopralluogo unitamente alle rilevazioni metriche è emerso che allo stato di fatto la distribuzione degli spazi e qualche apertura non coincide con l'attuale planimetria catastale pertanto al fine di aggiornarla presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Reggio Calabria, la sottoscritta ha redatto opportuna pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. (all.14)

In particolare, rispetto alle risultanze ufficiali sono state apportate le seguenti modifiche: nel soggiorno, il cui pavimento si trova ad una quota inferiore rispetto al piano di accesso dall'esterno, è stato realizzato un gradino che allo stato di fatto risulta privo di rivestimento; la porta che mette in comunicazione la cucina ed il soggiorno risulta traslato di 50 cm; il tramezzo del bagno è stato realizzato in modo rettilineo; è stato realizzato un corridoio con una portafinestra che consente l'uscita sul balcone ed un vano che precedentemente era comunicante con il resto dell'appartamento oggi risulta a servizio indiretto ed accessibile solo dal balcone.



Inoltre il portone d'ingresso risulta spostato di 1,90 m e la finestra dello studio è stata eseguita più piccola di quella in progetto oltre che traslata.

V) **QUESITO**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La sottoscritta ha fatto esplicita richiesta di certificato di destinazione urbanistica ed esistenza di vincoli inibitori (**all.15**) presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Reggio Calabria per la particella individuata al N.C.E.U. alla sez. GNA foglio 19 p.lla 256 su cui ricade l'immobile. Nel certificato si attesta che l'area su cui insiste il fabbricato è indicata in PRG zona omogenea E - attività primaria agricola; nel P.S.C. e R.E.U. adottato con pubblicazione BURC n. 5 del 21/01/2020 la destinazione dell'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria Sez. GNA Foglio di mappa 19 particella 256 è la seguente: A.t.u. II6 – Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente. Inoltre sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

- Sismico
- Idrogeologico Forestale
- Limitazioni Aeroportuali .

VI) **QUESITO**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per verificare la conformità urbanistico-edilizia è stata inizialmente acquisita la copia dell'atto notarile con cui XXXXXXX XXXXXXX ha ereditato il bene. Successivamente attraverso le indagini effettuate presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Reggio Calabria si è appurato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata prima del 1967 (come riportato anche nell'atto di donazione). Il villino, originariamente unica unità immobiliare su due piani, è stato oggetto di ristrutturazione e frazionamento giusta istanza presentata all'ufficio Urbanistica ed Edilizia e per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 76 del 20/03/2001 (**all.16**) (Pratica Edilizia n. 826/2000). Attraverso accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria è stata acquisita la relazione istruttoria alla pratica edilizia n. 826/2000 (**all.17**) e gli elaborati grafici relativi alla planimetria del piano primo (secondo f.t.) evidenziano che il progetto presentato è stato realizzato solo parzialmente, difatti la planimetria catastale attualmente in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Reggio Calabria, risulta leggermente diversa rispetto allo stato attuale.

Le opere realizzate in difformità (consistenti nella traslazione di portoncino d'ingresso e riduzione di finestra studio) sono sanabili mediante la presentazione, al Comune di Reggio Calabria Ufficio Urbanistica e Edilizia, di SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Per tale istanza



occorre eseguire il pagamento dei diritti di segreteria, pari a € 100,00 e della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, mentre si stima che l'onorario per le competenze del tecnico che dovrà redigerla sia di € 800,00 oltre IVA e cassa di previdenza.

Dalla verifica della documentazione presente presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Reggio Calabria è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rilasciato il certificato di agibilità, pertanto sarà necessario una preventiva verifica da parte di una ditta specializzata per le attestazioni degli impianti per una spesa pari ad € 500,00 e la presentazione di SCA per la quale occorre eseguire il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 100,00 e della sanzione pecuniaria pari a € 464,00 oltre l'onorario per le competenze del tecnico che dovrà redigerla che si stima in € 500,00 oltre IVA e cassa di previdenza.

VII) QUESITO

verifichi se 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;

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite, non risulta che l'unità immobiliare sia gravato da livello o uso civico.

VIII) QUESITO

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

L'immobile pignorato fa parte di un maggior fabbricato non costituito in condominio.

IX) QUESITO

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento con unico ingresso e pertanto costituisce un unico lotto di vendita, di cui si riporta una breve descrizione.

Lotto 1: Unità immobiliare ad uso residenziale (categoria catastale A/3), ubicata in Reggio Calabria, Fraz. Gallina – C.da Caridi n. 25, posta al piano primo (secondo f.t.) di un maggior fabbricato a due elevazioni f.t., identificata in NCEU del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana GNA, foglio 19, particella 256, sub. 2.

X) QUESITO

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero



esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'appartamento interamente pignorato è indivisibile e costituirà lotto unico.

XI) QUESITO

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Dal sopralluogo effettuato in data 17/01/2023 si è accertato che l'appartamento è libero.

XII) QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Come già esplicitato in risposta al quesito XI si riporta che l'appartamento risulta libero.

XIII) QUESITO

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile oggetto di pignoramento non ricade alcun vincolo ne risultano diritti di servitù o usi civici.

XIV) QUESITO

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per determinare il valore del bene in oggetto, si procederà con due metodi:

- ❖ stima sintetica (determinazione del valore normale dell'immobile)
- ❖ stima analitica (criterio estimativo del più probabile valore di capitalizzazione).

La valutazione dell'appartamento è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali, il 30% della superficie dei balconi.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m ²	AREE ESTERNE, BALCONI E ACCESSORI m ²	SUPERFICIE NETTA m ²	SUPERFICIE COMMERCIALE m ²
Abitazione	83,00	22,00	65,90	105

DETERMINAZIONE NORMALE DELL'IMMOBILE

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato; *K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD

Codice zona: R5

Microzona: 0

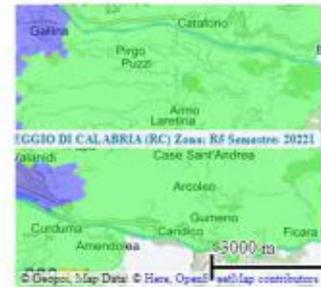
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	440	640	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	385	520	L	1,3	1,8	L
Box	Normale	265	355	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Normale	490	710	L	1,7	2,4	L

Stampa

Legenda



Zona R5/ Extraurbana/Frazioni Valanidi, Croce e case sparse in territorio rurale e periferia Sud. Per Abitazioni di tipo economico (A/3) si riscontrano valori minimi di 385 €/m² e massimi di 520 €/m² e valore di locazione minimo di 1,30 €/m² e massimo di 1,80 €/m².

DESTINAZIONE D'USO	ZONA	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazioni di tipo economico	Extraurbana, case sparse in territorio rurale e periferia sud	385,00 €/mq	520,00 €/mq

Calcolo valore del bene in oggetto :

$$Val\ OMI_{MIN} = 385,00\ \text{€/mq}$$

$$Val\ OMI_{MAX} = 520,00\ \text{€/mq}$$

$$K1\ (\text{Taglio superficie}) = 0,5$$

$$K2\ (\text{Livello di piano}) = 0,4$$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

$$\text{Valore normale unitario} = 385,00\text{€} + (520,00\text{€} - 385,00\text{€}) \times 0,425 = 442,38\ \text{€/mq}$$

$$\text{VALORE NORMALE} = 442,38\text{€} \times 105,00\ \text{mq} = 46.449,38\ \text{euro}$$

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.2)	105,00 mq	442,38 €/mq	€ 46.449,38

STIMA ANALITICA:

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima del valore normale, si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, che prende il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare). Innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I.

Superficie commerciale	105	mq
Valore di locazione medio	$(1,30 + 1,80) / 2 = 1,55$	€ / mq x mese
Reddito lordo mensile	$105 \times 1,55 = 162,75$	€
Reddito lordo annuale	$162,75 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{1.953,00}$	€

Successivamente si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese. Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996).

spese detrazione	Minimo	Massimo	Media
manutenzione	2	6	4
servizi	2	5	2,5
sfitti e inesigibilità	1	3	2
assicurazioni	0	1	0,5
ammortamento	1	2,5	1,5
amministrazione	1	3	1,5
imposte	/	/	11,25

Le varie voci sono state prese in considerazione nel seguente modo:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	4 %	nell'attribuzione della percentuale di spesa si è tenuto conto dello stato di conservazione esterno dell'immobile
servizi	0 %	la percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali e non essendo costituito alcun condominio il valore è nullo
inesigibilità	2 %	sussistendo apprezzabili situazioni di rischio, è stato considerato un unico valore di influenza pari a 2 in quanto l'immobile potrebbe rimanere sfitto per periodi lunghi
assicurazioni	0%	considerata la diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, è stato assegnato un valore di influenza pari a 0%.
ammortamento	0%	il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore di influenza pari



		a 0 %.
amministrazione	0%	in quanto non ci sono spese per la gestione es. condominio, amministratore, noleggi etc.
imposte	11,25%	valore medio

e riassunte nella tabella sottostante:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	4 %
servizi	0 %
inesigibilità	2 %
assicurazioni	0%
ammortamento	0%
amministrazione	0%
imposte	11,25%
TOTALE	17,25%

reddito annuale netto = € (1.953,00 – 1.953,00*0,1725) = € 1.616,10

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile. Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

	min.	max.
centro di grande dimensione	0,50 %	4,50%
centro di media dimensione	1,50 %	5,50 %
centro di piccola dimensione	2,00 %	6,00 %

Per il Comune di Reggio Calabria, al cui interno ricade l'immobile oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione pari al 4,50%, facendo ricadere Reggio Calabria nei centri di piccola media dimensione alla luce dei suoi 523.791 abitanti (fonte: Istat al 31/12/2020). Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Questi coefficienti sono stati desunti dalle indicazioni fornite da Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche ha stabilito dei range percentuali che possono essere aggiunti o sottratti:

- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche che sono **uguali** al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **inferiori** rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **aggiunta**, perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e, quindi, un maggior valore del saggio di capitalizzazione;



• se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **superiori** rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **sottratta**, perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e, quindi, un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivisi secondo i quattro gruppi di caratteristiche:

CARATTERISTICHE	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazioni
posizionali estrinseche				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,22	0,00	L'immobile è in posizione periferica. Risulta servito dai mezzi di trasporto ma non facilmente raggiungibili essendo lontano a livello pedonale
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,28	0,00	Le attrezzature collettive limitrofe non sono a distanza pedonale essendo concentrate per lo più a Gallina
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,00	0,06	L'immobile ricade in zona con sufficiente idoneità insediativa.
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,80 %	0,00	-0,80	L'immobile è ubicato in zona periurbana
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60 %	0,00	-0,60	Possibilità di parcheggio a margine della strada pubblica
posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00	-0,30	L'immobile è posizionato al piano primo (secondo ft.) e gode di una buona panoramicità visto la posizione collinare garantita dagli affacci e dalla veranda/balcone particolarmente sul lato Sudest
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,00	-0,20	L'immobile presenta sia ottima prospicienza che luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,08	0,00	L'appartamento si trova al piano terra
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,00	-0,06	Le superfici accessorie e di pertinenza come il giardino sono pregevoli.
intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	0,10	0,00	Finiture interne buone, esterne ordinarie ed impianti mediocri.
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	0,03	0,00	Lo stato di conservazione interno è buono, quello esterno sufficiente così come la struttura.
Età dell'edificio	± 0,10%	0,00	-0,01	Ristrutturato internamente
produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,10%	0,00	0,00	



Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10%	0,00	0,00	
TOTALE		0,71	-2,03	-1,32

Partendo da un saggio del **4,50%** per l'abitazione, con un'aggiunta complessiva del **-1,32%**, il **saggio di capitalizzazione netto** per la stima analitica del valore di mercato è pari a:
saggio medio + sommatoria dei coefficienti di aggiunte/detraioni =

$$4,50\% - 1,32\% = 3,18\%$$

Considerato che, per l'immobile oggetto di stima:

- il **reddito netto annuale**, stimato utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 17,25%, **si quantifica in € 1.616,10**;
- il **saggio di capitalizzazione netto**, stimato partendo da un valore medio suggerito da Orefice, a cui sono state aggiunte e detratte le percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al **3,18%** ;

è sufficiente **dividere il reddito netto annuale per il saggio di capitalizzazione netto per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:**

reddito netto annuale € 1.616,00
saggio di capitalizzazione netto 3,18%

VALORE DI STIMA = 1.616,00 € / 3,18% = 50.817,61 euro
--

Alla luce di quanto esposto, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con i due metodi utilizzati, quello sintetico (**determinazione normale dell'immobile**) e quello analitico (criterio estimativo del **probabile valore di capitalizzazione**) pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico _____ € 46.449,38 +
 - Valore metodo analitico _____ € 50.817,61 =
- € 97.266,99 / 2 = € 48.633,50**

Dal valore dell'immobile così stimato vanno detratte le spese necessarie per la SCIA in sanatoria per le opere in difformità, ovvero in totale € 2.115,00 e la produzione di una Scia di Agibilità per un ulteriore costo totale di € 1.698,00.

Totale costi da detrarre: € 2.115,00 + € 1.698,00 = € 3.813,00

Valore dell'immobile al netto dei costi di legalizzazione:

$$€ 48.633,00 - € 3.813,00 = € 44.820,00$$



In conclusione, a seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza si è stimato il più probabile valore di mercato e di locazione dell'immobile oggetto della seguente relazione che è risultato essere:

VALORE DI MERCATO € 44.820,00

VALORE DI LOCAZIONE € 163,00 al mese

XV) QUESITO

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Come già esplicitato in risposta al quesito XI si riporta che l'appartamento risulta libero.

Con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine oltre n. 18 allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Villa San Giovanni 14/03/2023

Il C.T.U.
Arch. Elisabetta Ciccarello

