

Architetto Elisa Filardo

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552

Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

R.G.E.I. n. 46/2022

Custode Giudiziario: avv. [REDACTED] **Rosaria Deodato**

Committente: **G.E. DOTT.SSA G. OREFICE**
Tribunale di Vibo Valentia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e valutazione di alcuni immobili ubicati nel Comune di Vibo Valentia (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 46/2022 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Vibo Valentia (VV), 23 gennaio 2024

Timbro e Firma



SOMMARIO

PREMESSA	3
PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI	5
PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
DESCRIZIONE LOTTO 1 – CASA UNIFAMILIARE	
SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA	17
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	17
PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI	18
METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI	18
METODO COMPARATIVO	18
APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI .	19
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	20
CONCLUSIONI	23

ALLEGATI

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE GRAFICA (ELABORATI A SUPPORTO DELLO STUDIO)
- ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 5 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 6 – ALTRI DOCUMENTI

APPENDICI

- APPENDICE 1 – VERBALE DI GIURAMENTO DEL CTU E QUESITI
- APPENDICE 2 – ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di immobili ubicati nel Comune di Vibo Valentia (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 46/2022 promossa da [REDACTED]

La sottoscritta **ARCH.ELISA FILARDO**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con numero di albo 296, con studio tecnico in Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione, DOTT. MARIO MIELE** (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha eseguito sopralluoghi ed indagini necessari per soddisfare il mandato assegnatole, con particolare riferimento all'identificazione del bene pignorato ed alla descrizione dettagliata degli elementi a questo associati, nonché alla determinazione del valore commerciale ed alla previsione delle operazioni preliminari eventualmente necessarie per la vendita del cespite stesso.

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 46/2022, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] tramite l'esame delle caratteristiche di n. 2 appartamenti sito in agro del Comune di Vibo Valentia fraz. Marina (VV) e, in ultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** del cespite in esame.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- *esame degli atti del procedimento;*
- *verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;*
- *verifica e identificazione catastale degli immobili;*
- *acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;*
- *ricognizione e sopralluogo, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;*
- *accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le*



prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;

- *accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;*
- *acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;*
- *ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);*
- *predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché della relazione di stima.*

Il lavoro è suddiviso in tre parti: la *prima* riporta la trattazione dell'argomento della controversia, i soggetti in causa e l'oggetto della consulenza tecnica d'ufficio; la *seconda* descrive analiticamente gli immobili oggetto di stima; la *terza* descrive i risultati del processo estimativo.

In allegato ed in appendice alla relazione tecnica, infine, sono riportati documenti ed elaborati utilizzati a supporto dello studio.



PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'*Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia*, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di alcuni immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E.I. n. 46/2022**

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

I beni oggetto della presente analisi sono costituiti da n. 2 appartamenti per civile abitazione con siti nel Comune di Vibo Valentia, frazione Marina, in testa al debitore per la piena proprietà.

Le attività peritali sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, **avv. [REDACTED] Rosaria Deodato**, sono state avviate in data 09/12/2022, tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni dei beni pignorati (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* – Documentazione catastale, in *Allegato 2* – Documentazione fotografica ed in *Allegato 3* – Documentazione grafica).

Dette attività sono state sviluppate, inoltre, mediante la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, del Comune di Vibo Valentia e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l'acquisizione di dati ed informazioni funzionali all'esecuzione di una specifica indagine di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito alla scrivente C.T.U. di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore dei beni oggetto di stima.



PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 2 (uno) immobili** ubicati nel Comune di Vibo Valentia frazione Marina.



Figura 1 - Inquadramento territoriale. In evidenza, l'ubicazione dell'area in esame.

Nella presente sezione del lavoro si riporta la descrizione analitica degli immobili oggetto di stima riportante, oltre alle **caratteristiche intrinseche**¹ dei beni, alcuni riferimenti relativi al **contesto territoriale**² nel quale questi ricadono, elementi opportuni per una esaustiva analisi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti stessi, nonché tutte le informazioni richieste dal mandato del G.E.

¹Tra le più importanti **caratteristiche intrinseche** del bene si annoverano: *età e stato di conservazione, conformazione, ampiezza e suddivisione dell'immobile; esposizione dell'unità immobiliare oggetto di stima; distanza dai centri di mercato e dalle città.*

² Tra le più importanti **caratteristiche estrinseche** del bene si annoverano: *condizioni climatiche; condizioni igieniche e di salubrità della zona; presenza di servizi pubblici ed infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...); densità, distribuzione e temperamento della popolazione; le cosiddette "eternalità", positive o negative;*





Figura 2 - Inquadramento territoriale . In evidenza l'immobile oggetto di analisi.

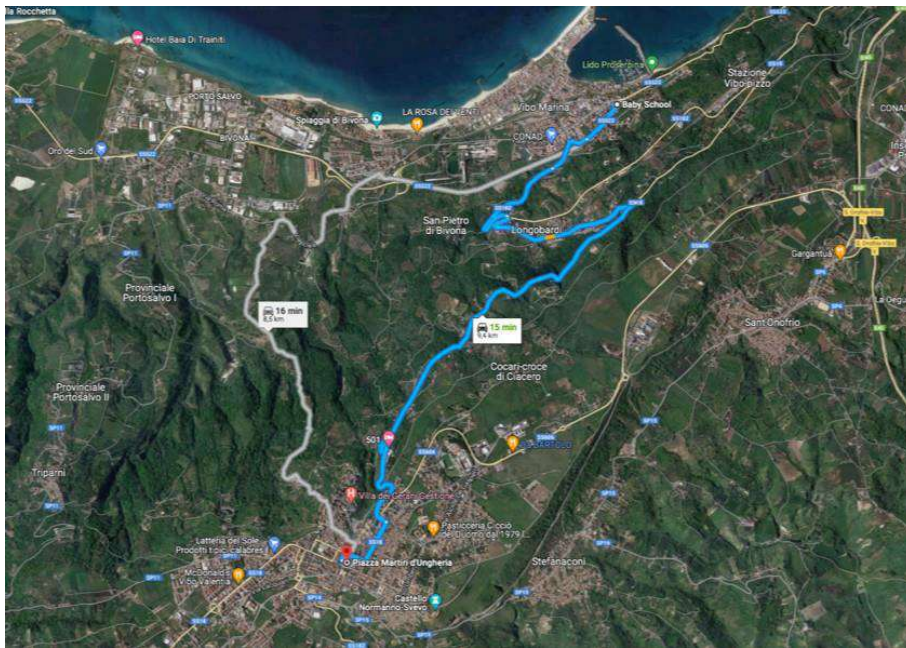


Figura 3 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dal centro del capoluogo di Provincia (km 9)



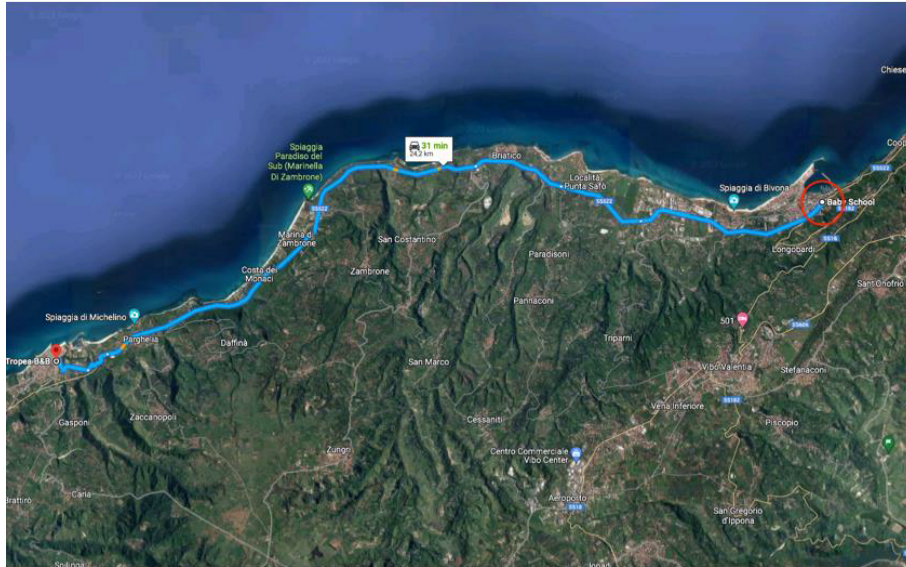


Figura 4 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dal centro della cittadina di Tropea (VV) (km 24) percorrendo la costa degli DEI

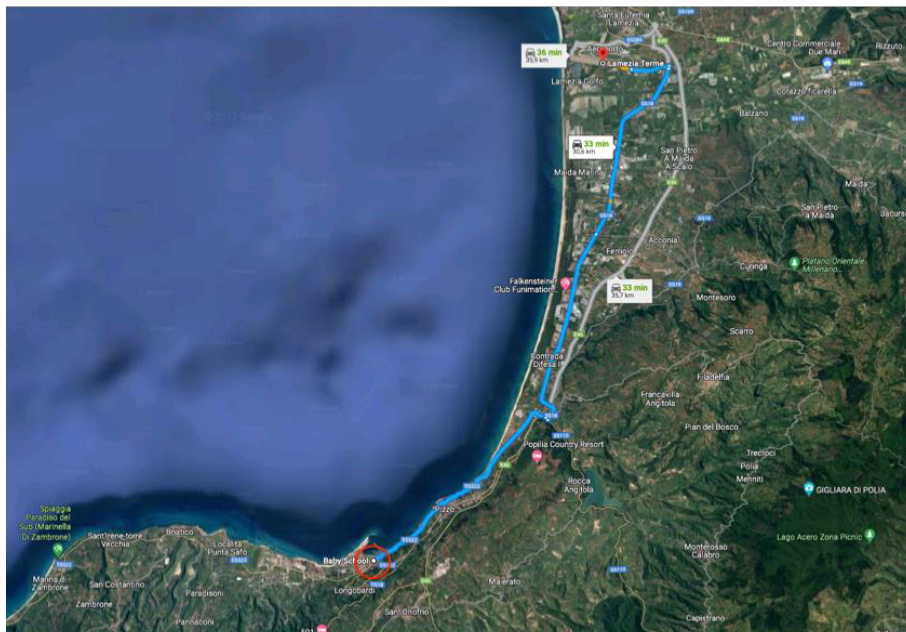


Figura 4 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (CZ) (km 30).

A seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base delle indagini condotte nell'ambito dell'analisi sviluppata nel presente lavoro, si riportano di seguito gli elementi, utili ai fini del processo estimativo, caratterizzanti i beni in esame.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili sottoposti a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 30.09.2022 R.P. 4948 R.G. 5640), sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia, Comune di Vibo Valentia, come segue: **foglio di mappa n. 2, particella n. 347 sub 38, cat. A/3 – cl. 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 328,98**, confinante con sub 39 (appartamento stessa ditta), sub 28 (vano scala) e sub 6 (appartamento) e **sub 39 cat. F/3** in testa al debitore per la quota di **1/1** confinante con sub 38 (appartamento stessa ditta), sub 28 (vano scala) e sub 6 (appartamento), **derivanti da successive operazioni di frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile originario censito al fg. 35 part 247 sub 24, in un unico appartamento, ovvero:**

- VARIAZIONE per Cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale - PRATICA CATASTALE n. VV0034941 - prot. 16427.1/2015 del 06/05/2015 – **da sub 24 a sub 37;**
- VARIAZIONE per Frazionamento e Cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad abitazione - PRATICA CATASTALE n. VV0012159 - prot. 2445.1/2020 del 09/06/2020 - **da sub 37 a sub 38 e 39;**

Si rileva una discrepanza catastale relativamente alla categoria, a carico del cespite censito **al foglio di mappa n. 2, particella n. 347 sub 39 cat. F/3**, poiché come vedremo nel proseguo della presente, rientra nella **categoria A**. Si rende pertanto necessaria pratica catastale di allineamento.

I cespiti in esame, sono inclusi in un fabbricato composto da n. 4 piani (dei quali tre fuori terra ed uno seminterrato, ubicato nella frazione Marina del capoluogo di provincia, località turistico-residenziale del territorio vibonese, situata a ridosso della Costa degli Dei (*figg. 1-3*).

Tale fabbricato, che comprende appartamenti e locali a varia destinazione e si affaccia ad Est su SS 522 (dalla quale si accede all'ingresso principale dell'immobile) e ad Ovest su Via Pescara, risulta di conformazione regolare con aperture allineate e lineari, dotato di ascensore e caratterizzato da un'età di oltre 40 anni, ben esposto, isolato rispetto ad altri fabbricati e caratterizzato da uno stato di conservazione esterno che, si può considerare complessivamente buono.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che i cespiti in esame saranno denominati rispettivamente **LOTTO 1 E LOTTO 2**.

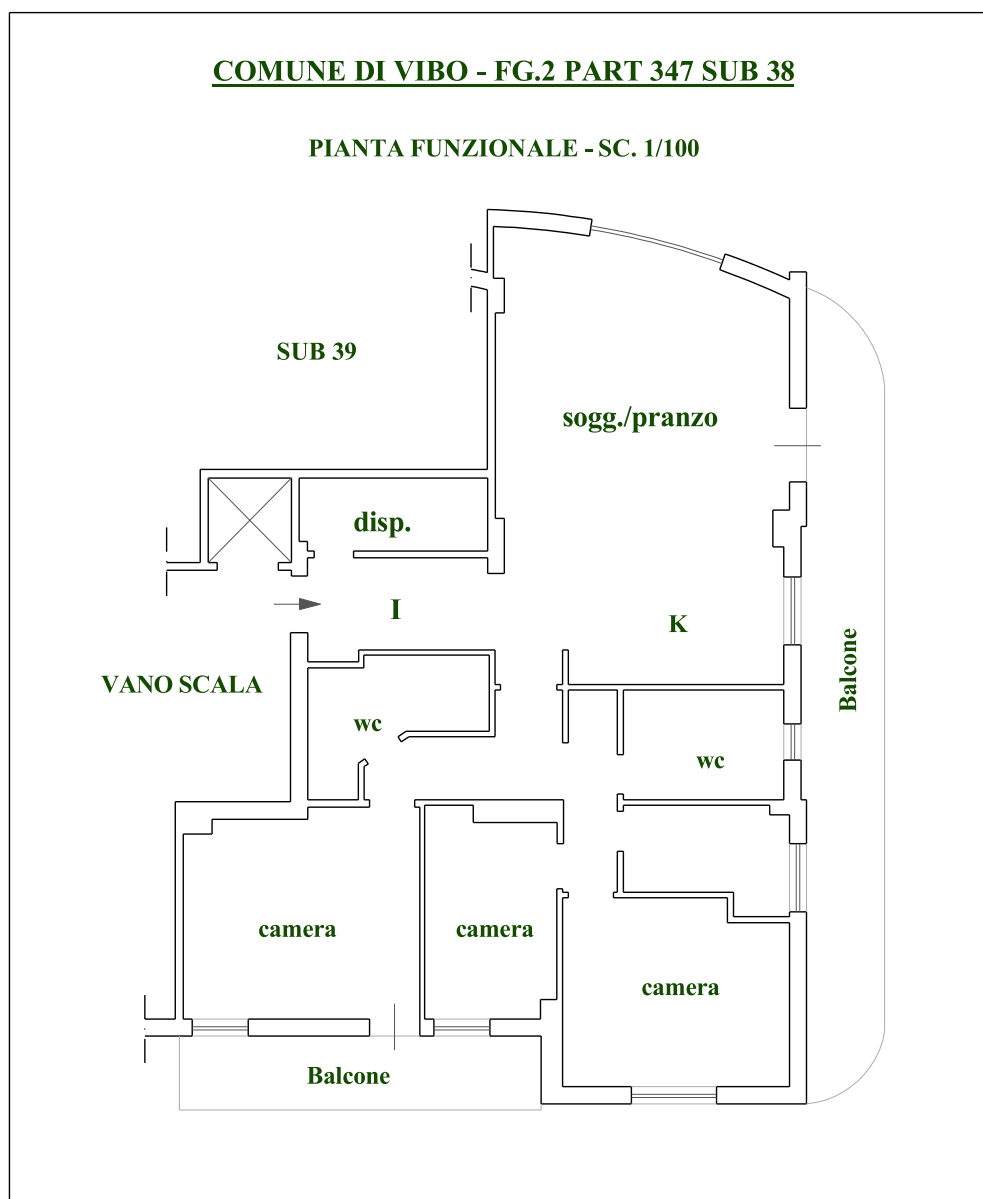


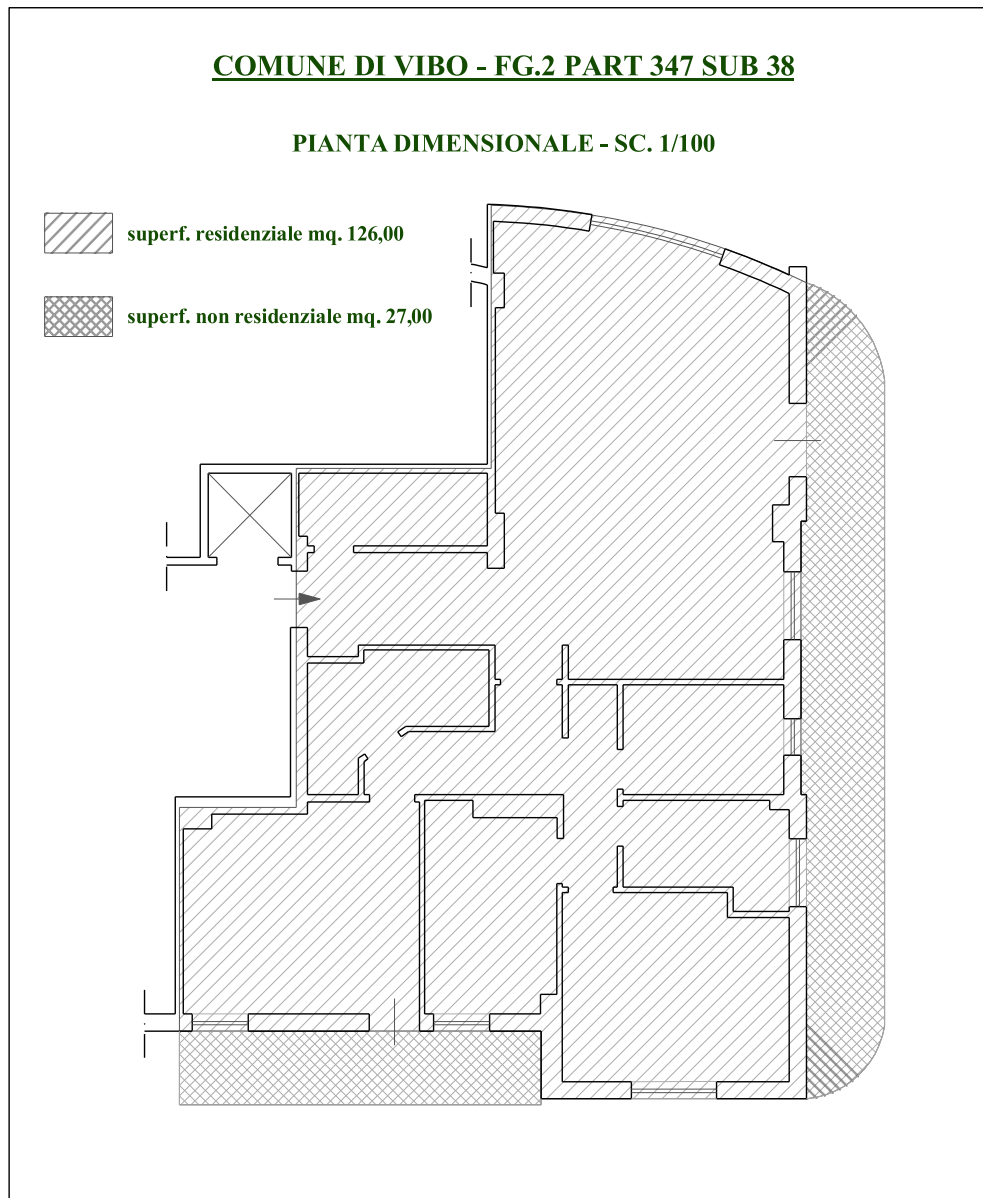
Si riporta di seguito, quindi, la descrizione dettagliata dei lotti in testa all'esecutato (risultanti dalle verifiche effettuate *in situ* e dalle indagini condotte per l'analisi sviluppata nel presente lavoro), recante gli elementi utili ai fini del processo estimativo.



DESCRIZIONE LOTTO 1 – APPARTAMENTO [FG2, PART. 347, SUB. 38]

L'immobile in esame, collocato al piano primo del fabbricato, è composto da ingresso con disimpegno da cui si accede ad ampia sala pranzo/soggiorno, n. 3 camere, ripostiglio, dispensa e doppi servizi igienici per una superficie pari a m² 126,00 ed altezza pari a 3,00 m; dotato di doppia esposizione a Nord ed a Nord-Est e balconi (superficie m² 27,00) su entrambi i lati, per come meglio chiarito nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 2 – Documentazione fotografica e Allegato 3 – Documentazione grafica*).





Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni del cespite risultano, come già detto, buone.

In estrema sintesi, si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura dell'immobile, che all'atto del sopralluogo risulta chiaramente disabitato:

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in struttura intelaiata in c.a.
- *Solai:* costituiti da struttura intelaiata in c.a.
- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento:* intonaco civile per interni.



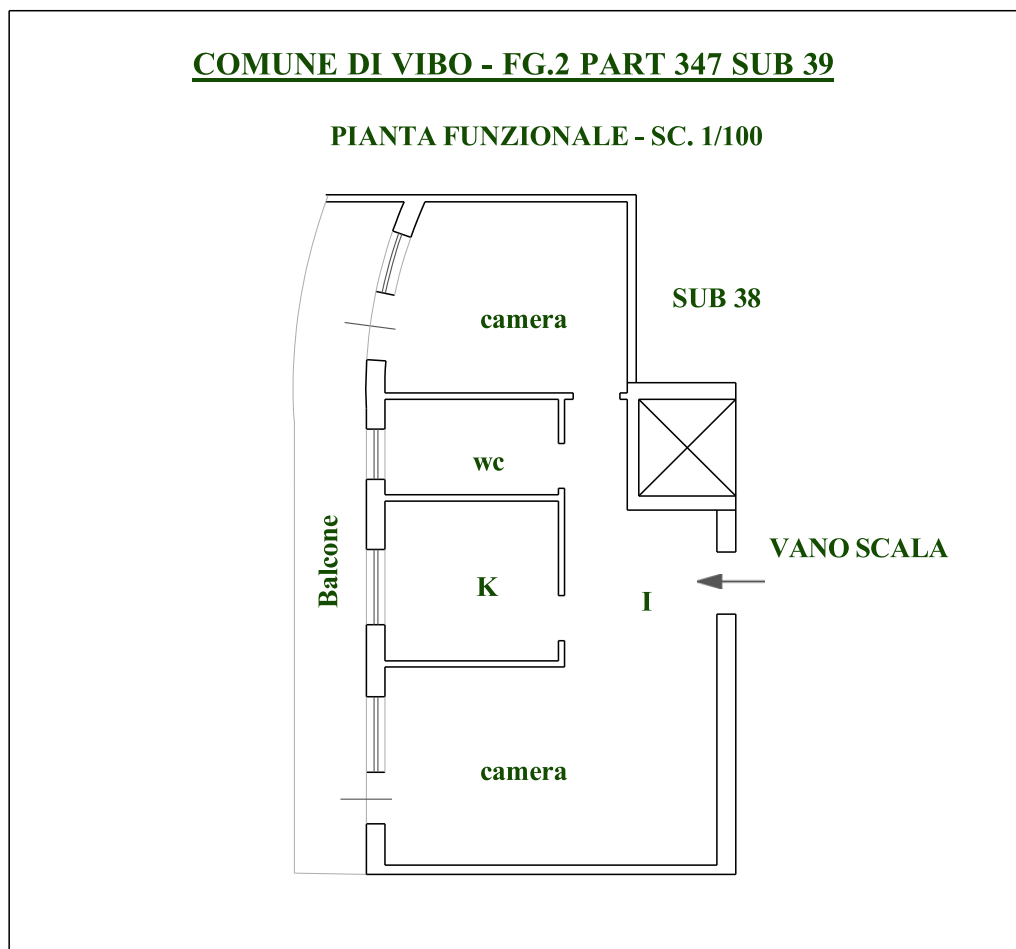
- *Pavimentazione*: gres porcellanato e ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento*: presente impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori ed impianto di raffrescamento con condizionatori tipo split;
- *Infissi esterni*: metallo con avvolgibili.
- *Infissi interni*: legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: ottimo.

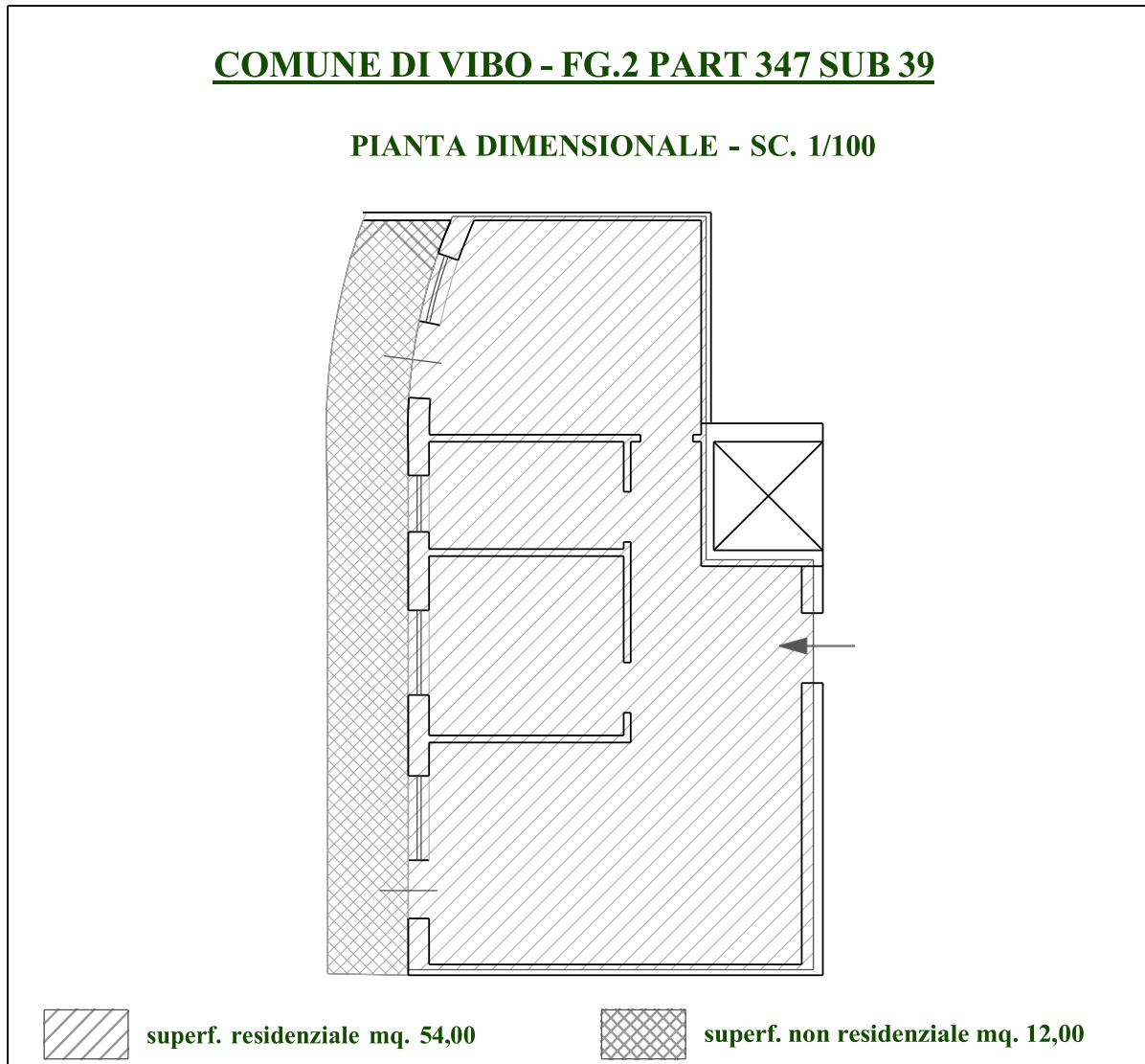
Le spese condominiali a carico dell'immobile risultano saldate e pari ad € **500,00** annue.



DESCRIZIONE LOTTO 2 – APPARTAMENTO [FG2, PART. 347, SUB. 39]

L'immobile in esame, collocato anche questo come il sub 38, al piano primo del fabbricato, è composto da ingresso/soggiorno, cucina, n. 1 camera, e wc, per una superficie pari a m² 54,00 ed altezza pari a 3,00 m; dotato di esposizione singola (Sud-Ovest) su cortile interno e balconi (superficie m² 12,00), per come meglio chiarito nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 2 – Documentazione fotografica e Allegato 3 – Documentazione grafica*). Si rileva a carico di dell'appartamento una discrepanza catastale relativa alla categoria catastale; l'immobile censito in categoria F/3 (in corso di costruzione), è a parere della sottoscritta da includere nella categoria A/4 poiché nonostante siano in corso dei lavori di ristrutturazione gli stessi non comportano il degradamento catastale ad una categoria in cui sono ascrivibili immobili senza impianti, pavimenti ed infissi. Verrà pertanto valutato dalla sottoscritta nello stato dei luoghi in cui si trovava alla data del sopralluogo.





Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni dei cespiti risultano, come già detto, buone.

In estrema sintesi, si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura dell'immobile, che all'atto del sopralluogo risulta chiaramente disabitato:

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in struttura intelaiata in c.a.
- *Solai:* costituiti da struttura intelaiata in c.a.



- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento*: intonaco civile per interni.
- *Pavimentazione*: gres porcellanato e ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento*: presente impianto di riscaldamento con caldaia (non presenti i radiatori al momento del sopralluogo) ed impianto di raffrescamento con condizionatori tipo split;
- *Infissi esterni*: metallo con avvolgibili.
- *Infissi interni*: legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado*: in ristrutturazione.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: sufficiente.

Le spese condominiali a carico dell'immobile risultano saldate e pari ad € 261,00 annue; come descritto necessita di variazione catastale per un costo pari ad € 250,00.

Con riferimento alle più importanti *caratteristiche estrinseche* del bene, si rileva che le *condizioni climatiche* dell'area in esame sono quelle tipiche delle aree costiere della regione mediterranea (caratterizzata da inverni miti, estati lunghe e calde), tali da consentire ottime condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le *condizioni igieniche e di salubrità della zona* non destano alcuna preoccupazione.

La presenza di *servizi pubblici* a servizio dell'area, che risulta essere dotata di *infrastrutture* (*viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...*), può essere considerata, in generale, sufficiente.

Il *temperamento* degli abitanti della predetta località, può essere considerato relativamente mite.

Per quanto concerne la *distanza dai centri di mercato e dalle città*, come più volte ribadito, il cespite in oggetto è ubicato nella frazione Marina del capoluogo di provincia, località turistico-residenziale del territorio vibonese, situata a ridosso della Costa degli Dei, posta a circa km 9 dal capoluogo di Provincia.



SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Dal fascicolo amministrativo dell'immobile, si è pervenuti ai titoli autorizzativi dell'immobile, che risulta edificato:

- In data antecedente il 1967;
- S.C.I.A. EDILIZIA pratica n. 18/288 , prot. 54767 del 28/11/2019 per frazionamento e Cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad abitazione .
- Gli immobili non sono provvisti di *Agibilità*.

Non si rilevano a carico dell'immobile difformità urbanistiche, sia a carico degli ambienti interni che dei prospetti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata dai vincoli ambientale (Rete Natura 2000) e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Non si rilevano, infine, domande giudiziali, sequestri, diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, altri pesi, né finanziamenti regionali, statali o comunitari a carico del cespite.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: gli immobili risultano entrambi in possesso dell'esecutato.

I beni, risultano pervenuti [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 15/10/2004 a rogito Notaio [REDACTED], trascritto in Vibo Valentia il 21/10/2004 (R.P. n. 5320 e R.G. n. 6227), per la quota di 1/1 contro [REDACTED].

A [REDACTED] :



- Dichiarazione di successione (denuncia [REDACTED] – uff. reg. di Vibo Valentia) per la piena proprietà contro [REDACTED], trascritto ai nn. 18474/15604 del 20/09/1988.

PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI

METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Il bene oggetto della presente analisi è costituito, come dettagliatamente descritto nella precedente sezione del documento, da **un immobile** con annessa area circostante di pertinenza esclusiva.

Le caratteristiche del bene in esame, unitamente alle peculiarità del contesto valutativo nel quale lo stesso bene si inserisce, impongono la scelta di un percorso metodologico che, secondo la dottrina dell'estimo, contempli l'espressione del cd “*giudizio di stima*”; la formulazione del *valore di stima* attribuito all'immobile in esame deve essere necessariamente effettuata in funzione dell'*aspetto economico* che il perito ritiene più congruo (ovvero logico ed obiettivo) rispetto alla risoluzione del *quesito estimativo*.

Si riportano di seguito, pertanto, gli approcci metodologici che la scrivente CTU ha ritenuto utile impiegare.

METODO COMPARATIVO

Considerando le informazioni a disposizione della scrivente CTU, nonché le specificità del caso, la stima del valore monetario dell'immobile oggetto di stima sarà condotta mediante la determinazione del “***più probabile valore di mercato***” del bene.

Tale valore è determinato secondo una procedura nell'ambito della quale si assume come parametro fondamentale l'aspetto economico del “*più probabile valore di mercato*” e l'attribuzione del valore al bene viene effettuato mediante *comparazione* con immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti in esame in condizioni ordinarie di mercato.

A supporto del suddetto processo di stima sarà impiegato, come richiesto anche dal G.E., un altro metodo di valutazione derivante dall'*approccio reddituale*, frequentemente adottato per la stima di beni anche più complessi di quello in esame, consistente nel noto metodo della “***capitalizzazione dei redditi***”, che



si affianca al predetto metodo comparativo verificandone eventualmente la validità e rafforzandone ulteriormente gli esiti.

APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo contempla la “*stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell’area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze*” sulla base del **valore di capitalizzazione** del bene in esame, derivante dalla capitalizzazione dei *redditi netti* (calcolati per differenza tra i *ricavi totali lordi medi annui* ritraibili dal bene e le *spese di gestione medie annue, dirette e indirette*, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il complesso percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario del cespite in esame, la stima del valore del reddito da capitalizzare sarà condotta assumendo, come parametro per la determinazione dei ricavi, il valore del *canone d’affitto annuo* del bene in esame, determinato in “*condizioni ordinarie*”.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del percorso metodologico sviluppato nell'ambito del presente lavoro secondo l'**esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile** in esame, le **analisi e le verifiche tecniche** condotte sulla relativa documentazione e le **indagini condotte sul mercato** (tramite analisi mirate effettuate presso diverse Agenzie immobiliari locali, nonché in base ai più recenti prezzi di mercato riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* prodotta dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale³, su internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.), viene quantificato di seguito il più probabile **valore di mercato del cespite** oggetto di stima.

I criteri di stima adottati, come precedentemente esposto, sono quello del “*metodo comparativo*” e quello del “*metodo della capitalizzazione dei redditi*”.

Nella fattispecie, utilizzando il “*metodo comparativo*”, tenuto conto degli elementi caratterizzanti il cespite (quali l'epoca di costruzione del fabbricato, le sue condizioni generali, lo stato di conservazione e di manutenzione, le finiture interne ed esterne, la sua ubicazione, ecc.), per la valutazione delle unità immobiliari in questione, la scrivente CTU ritiene possano considerarsi congrui, con sufficiente attendibilità, i seguenti prezzi riferiti all'unità di superficie residenziale e non:

LOTTO 1 APPARTAMENTO [FG2, PART. 347, SUB. 38]

- | | | | |
|---|-------------|----------------|--------------|
| • Sup. comm. residenziale | mq. 126,00X | €/mq. 850,00 = | € 107.100,00 |
| • Sup. comm. (10%) non residenziale (balconi) | mq. 2,70 X | €/mq. 100,00 = | € 270,00 |

Sommano

€ 107.370,00

Gli elementi alla base dell'analisi condotta per effettuare la stima mediante capitalizzazione dei redditi, invece, sono di seguito specificati:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| • Affitto annuo ricavabile: | € 4.536,00 |
| • Detrazioni per: | |
| – Imposte e tasse (circa il 22%) | € 997,92 |
| – Manutenzione (circa il 4%) | € 181,44 |
| – Totale detrazioni | € 1.179,36 |

³Fonte: sito web OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale.



Rendita netta annua (rendita - detrazioni) € 3.356,64

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3,3%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 3.356,64/ 3,3 % = € 101.716,36.**

In conclusione, il **più probabile valore di mercato** da attribuire al cespite in esame si ottiene mediando i risultati dei differenti approcci adottati nel processo di stima ed è pari a:

$$V_m = € (107.370,00 + 101.716,36) / 2 = € 104.543,00$$

Tale valore, infine, è stato opportunamente contestualizzato, ovvero adeguato in relazione alle esternalità negative caratterizzanti il bene ed alle spese propedeutiche alla vendita del cespite stesso, come di seguito sintetizzato:

- a) Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- b) Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **0%**;
- c) Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;
- d) Per gli oneri eliminabili a spese dell'acquirente: forfettaria pari ad **€ 300,00** (cancellazione trascrizione)

Detraendo le suddette voci (a-b-c), si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$$V_m = € 104.543,00 - € 104.543,00 * 0,05 = € 99.315,85$$



LOTTO 2

- | | | |
|---|---------------------------|-------------|
| • Sup. comm. residenziale | mq. 54,00X €/mq. 850,00 = | € 45.900,00 |
| • Sup. comm. (10%) non residenziale (balconi) | mq. 1,20 X €/mq. 100,00 = | € 120,00 |

Sommano**€ 46.020,00**

Gli elementi alla base dell'analisi condotta per effettuare la stima mediante capitalizzazione dei redditi, invece, sono di seguito specificati:

- | | |
|---|-------------------|
| • Affitto annuo ricavabile: | € 1.944,00 |
| • Detrazioni per: | |
| – Imposte e tasse (circa il 22%) | € 427,68 |
| – Manutenzione (circa il 4%) | € 77,76 |
| – Totale detrazioni | € 505,44 |
| Rendita netta annua (rendita - detrazioni) | € 1.438,56 |

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3,3%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 1.438,56/ 3,3 % = € 43.592,72.**

In conclusione, il **più probabile valore di mercato** da attribuire al cespite in esame si ottiene mediando i risultati dei differenti approcci adottati nel processo di stima ed è pari a:

$$V_m = € (46.020,00 + 43.592,72) / 2 = € 44.806,36$$

Tale valore, infine, è stato opportunamente contestualizzato, ovvero adeguato in relazione alle esternalità negative caratterizzanti il bene ed alle spese propedeutiche alla vendita del cespite stesso, come di seguito sintetizzato:

- Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **10%**;
- Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;
- Per gli oneri eliminabili a spese dell'acquirente: forfettaria pari ad **€ 300,00** (cancellazione trascrizione)
- Per le variazioni catastali : forfettaria pari ad **€ 250,00**

Detraendo le suddette voci (e-f-g-i), si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$$V_m = € 44.806,36 - € 44.806,36 * 0,15 = € 38.085,40 - € 250,00 = € 37.835,40$$



CONCLUSIONI

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato degli immobili** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 46/2022, promossa da [REDACTED] **contro** [REDACTED].

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro è quantificato come segue:

LOTTO 1 - FG.2, PART 347, SUB 38

€ 99.315,00

(EURO NOVANTANOVEMILATRECENTOQUINDICI/00)

LOTTO 2 - FG.2, PART 347, SUB 39

€ 37.835,40

(EURO TRENTASETTEMILAOTTOCENTOTRENTACINQUE/40)

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidato, nel rimanere a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione per le opportune valutazioni nel merito.

IL C.T.U.

F.TO ARCH. ELISA FILARDO

