

Reggio Calabria, 19/04/2022

**PERIZIA TECNICA**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Ambra Alvano

Palazzo Ce.Dir – 89100 Reggio Calabria

Perito: ing. Battaglia Antonino

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n° 101/2021 R.G.Es.**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

## **Premessa**

L'anno 2022 il giorno 19 del mese di febbraio, l'ill.ma dott.ssa Tiziana DRAGO, conferiva al sottoscritto ing. Antonino BATTAGLIA, residente a Motta San Giovanni in Via delle Viole n°2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° A2757, l'incarico di CTU per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 101/2021 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]. Contestualmente alla nomina, il Giudice dell'Esecuzione, sottoponeva al CTU n° 14 quesiti riportati nel paragrafo seguente, ai quali, come da richiesta esplicita è stata fornita puntuale risposta.

In data 28 febbraio 2022, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Tiziana DRAGO veniva sostituito con la dott.ssa Ambra ALVANO.

In data 10 Marzo 2022, il custode giudiziario avv. Maria Laura Curatola veniva sostituito con l'avv. Maria Giovanna Meduri.

## Risposte ai 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;

**R.** Seguendo le indicazioni del Giudice per l'Esecuzione, il sottoscritto ing. Battaglia Antonino ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Esaminata preliminarmente la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatta dal Notaio Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (ME), il sottoscritto ad ulteriore verifica, ha proceduto all'interrogazione presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione.

Allo stato attuale, l'esecuzione immobiliare è riferita al seguente immobile:

- Abitazione di tipo economico in Melito di Porto Salvo (RC), iscritta al NCEU Foglio 42 part. 894 sub. 6 Categoria A/3 classe 3 Consistenza 7 vani, Indirizzo Via F.lli Rosselli n° 40 piano: 1 Rendita 361,52;

Dalla visura storica riferita al bene immobile oggetto dell'esecuzione sono emersi i seguenti passaggi riportati nella *Tabella 1*:

*Tabella 1 – Variazioni Catastali della particella 894 sub 6 dall'impianto meccanografico alla situazione attuale*

<b>Comune MELITO PORTO SALVO, Sez. urb. A - Foglio 42 Particella 894 sub. 6</b>									
Anno	Tipo di Operazione	Dati Identificativi				Dati di Classamento			
		Foglio	Part.	Sub	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Rend.
1987	Impianto Meccanografico	42	894		1				
1992	Variazione Classamento	42	894	6	1	A/3	3	7	€ 361,52
1997	Donazione Accettata	42	894	6	1	A/3	3	7	€ 361,52
2015	Inserimento in visura dati Superficie	42	894	6	1	A/3	3	7	€ 361,52
2021	Variazione Toponomastica	42	894	6	1	A/3	3	7	€ 361,52

Dalle visure ipotecarie riferite al bene immobile oggetto dell'esecuzione sono stati dedotti i seguenti elenchi delle provenienze e delle formalità riportati nelle *Tablelle 2 e 3*:

*Tabella 2 – Elenco delle provenienze relative alla particella 894 sub 6*

Data	Tipo di Operazione	Soggetti Contro	Soggetti Favore
04/06/1997	Atto tra vivi Donazione Accettata	██████████	██████████

*Tabella 3 – Elenco delle formalità relative all'ultimo ventennio della particella 362 sub 14*

Data	Tipo di Operazione	Tipo Formalità
27/06/1997	Trascrizione	Donazione repertorio 50967 del 04/06/1997 – Rogante Autuori Maria Luisa – Atto tra vivi – Donazione Accettata
20/11/2003	Iscrizione	Registro Particolare 2091 Registro Generale 16793 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 69831 del 18/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
17/12/2003	Iscrizione	Registro Particolare 2318 Registro Generale 18219 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 69831 del 18/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
01/07/2005	Iscrizione	Registro Particolare 5822 Registro Generale 17213 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 75306 del 01/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
02/10/2018	Trascrizione	Registro Particolare 16141 Registro Generale 19186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1793 del 02/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono state acquisite, presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, le mappe censuarie del bene oggetto di pignoramento e, a seguito di richiesta presso lo sportello unico dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Porto Salvo, è stata rilasciato Certificato di attestazione della Destinazione Urbanistica e dei Vincoli Inibitori (allegati alla presente perizia). Relativamente alla concessione edilizia n° 146 del 31.08.1968 è stato verificato che la stessa risulta rilasciata a [REDACTED] nella data indicata ed è annotata nel registro generale del SUE di Melito Porto Salvo. Tuttavia da ricerche effettuate dagli addetti del SUE del Comune di Melito Porto Salvo, la copia della concessione non è stata ritrovata all’interno del fascicolo e pertanto si allega dichiarazione rilasciata dal responsabile del SUE del Comune di Melito Porto Salvo.

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;

R. L'anno 2022, il giorno 6 del mese di aprile, facendo seguito alla comunicazione preventivamente inviata per mezzo di raccomandata postale, è stato effettuato un accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento. Al sopralluogo hanno partecipato: il sottoscritto ing. Battaglia Antonino in qualità di Esperto Stimatore, l'avv. Maria Giovanna Meduri in qualità di Custode Giudiziario del bene, il sig. ██████████ in qualità di debitore esecutato, la sig.ra ██████████ moglie del debitore esecutato e ██████████ figlio del debitore esecutato

#### Caratteristiche Estrinseche

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Melito Porto Salvo in Via F.lli Rosselli n° 40 (Fig. 1). L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato costituito da 9 abitazioni, 1 locale destinato ad attività commerciale, 2 locali destinati a laboratorio per arti e mestieri, 1 locale ad uso deposito. Il complesso edilizio è localizzato in prossimità del centro storico di Melito Porto Salvo in una zona ad elevato grado di urbanizzazione. L'immobile si trova vicino a diversi istituti scolastici di vario ordine e grado ed attività commerciali di varia natura. In particolare, lo svincolo della SS 106 Jonica dista circa 1 km. Il complesso edilizio all'interno del quale trova allocazione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova a circa 200 metri dall'Ospedale Tiberio Evoli.



Relazione Fotografica

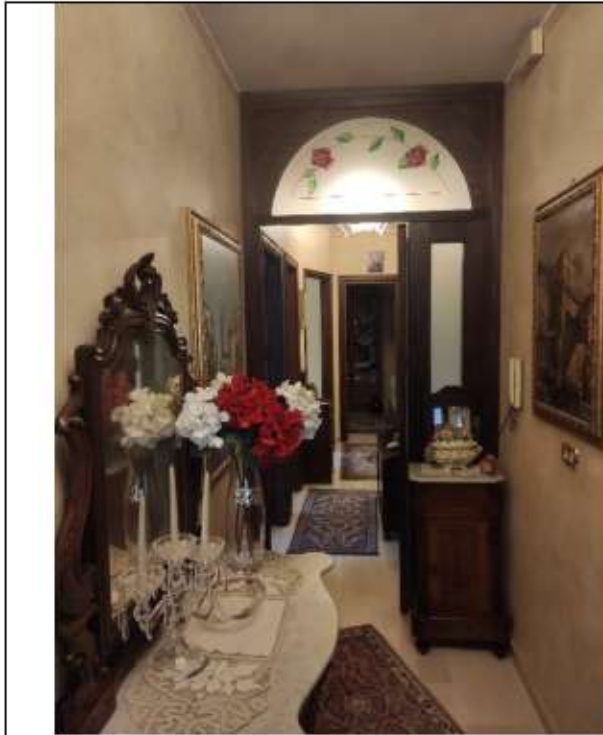


Figura 2 – Vista ingresso immobile



Figura 3 – Vista Cucina



Figura 4 – Soggiorno



Figura 5 – Camera Letto



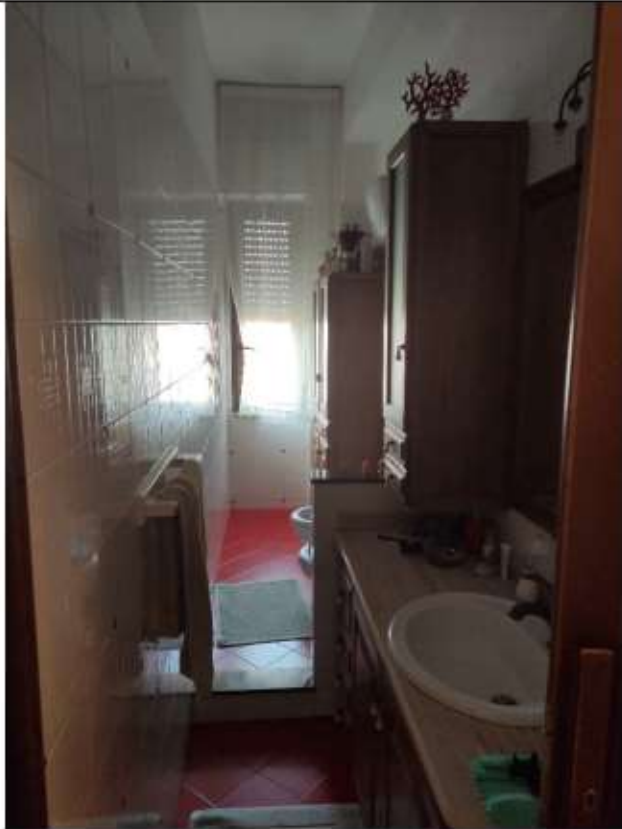


Figura 5 – Bagno 1

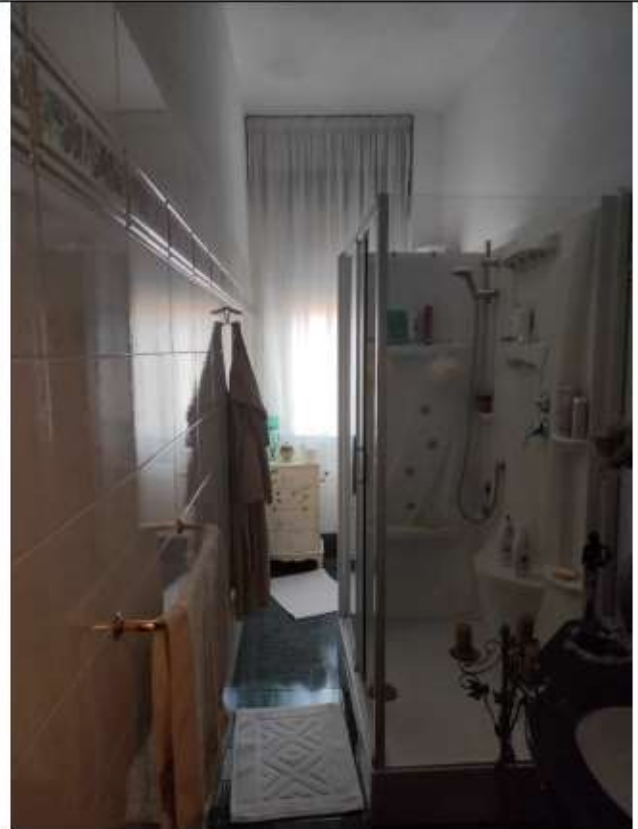


Figura 6 – Bagno 2

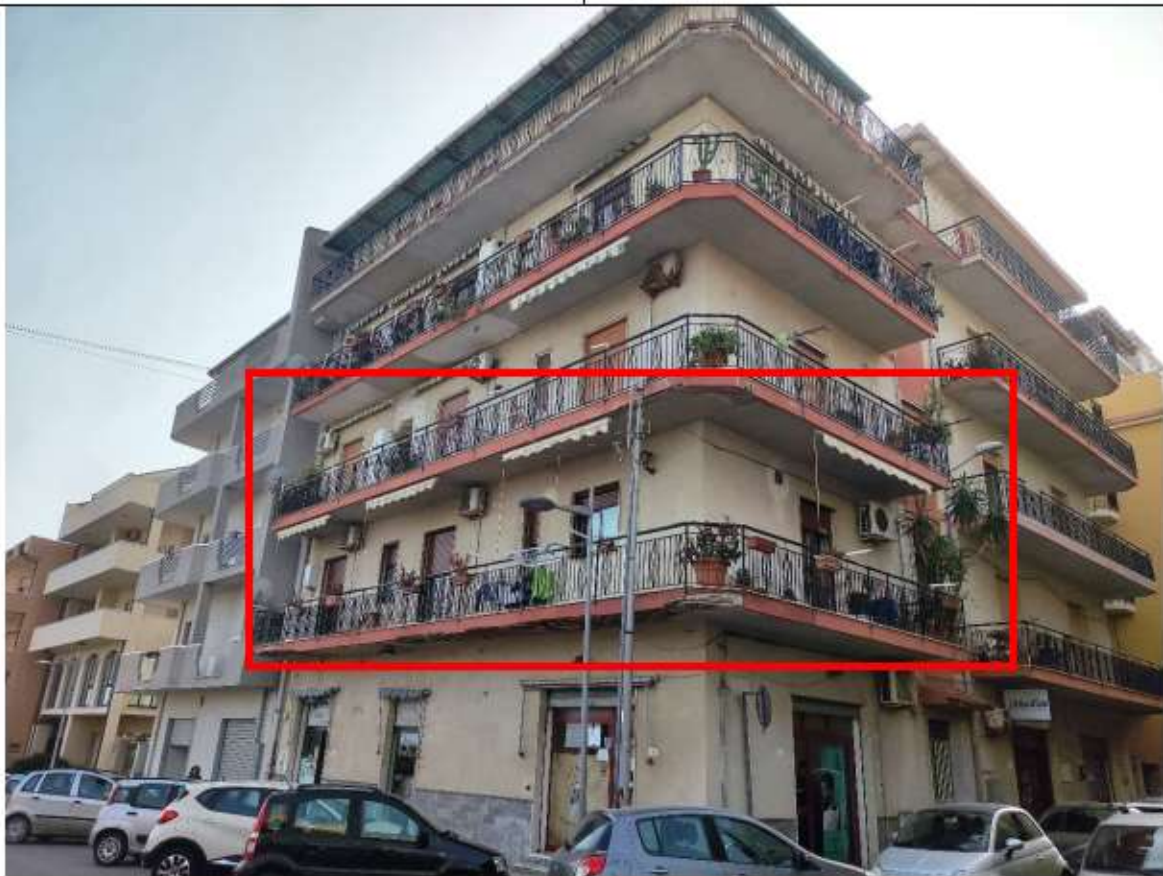


Figura 7 – Prospetto

Dal punto di vista energetico, come da certificazione allegata, l'immobile è classificato in classe D (60,03KWh/mq).

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;

**R.** La descrizione attuale del bene coincide con quella contenuta nel pignoramento.

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;

**R.** In seguito al sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni con la variazione di alcune tramezzature interne. Si è proceduto quindi alla redazione di un docfa prot. RC0054185 del 27/04/2022 per aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**R.** L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione e ricade in zona "B - sottozona B1 " Melito Centro - zona prevalentemente satura da assoggettare ad operazioni di progressivo rinnovo urbano, riqualificazione destinativa e ricomposizione urbanistica ed architettonica." L'area è sottoposta al vincolo Sismico ed al vincolo Paesaggistico-Ambientale, ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs 42/2004. Si allega alla presente perizia certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli inibitori rilasciato dal SUE di Melito Porto Salvo.

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. 26 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;

R. In seguito al sopralluogo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni con la variazione di alcune tramezzature interne. Dal punto di vista urbanistico la variazione può essere sanata con la presentazione di una CILA in Sanatoria previo il pagamento di una sanzione amministrativa. Di seguito sono riportati i costi stimati per la sanatoria degli abusi edilizi:

1. Oneri per CILA in Sanatoria (calcolati sulla base del T.U. DPR 380/01 modificato dal Decreto 'Scia 2' D. Lgs. 222/2016 ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis).

a. Oblazione	= 1.000,00 €
b. Diritti di segreteria	= 100,00 €
c. Spese Tecniche	≅ 1.200,00 €
d. Oneri di cassa	≅ 48,00 €
e. IVA	≅ 326,00 €
<b>f. TOTALE</b>	<b>≅ 2.674,00 €</b>

2. Oneri per la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

a. Diritti di segreteria;	= 100,00 €
b. Spese certificazioni impianti	= 500,00 €
c. Spese Tecniche	≅ 1.000,00 €
d. Oneri di cassa	≅ 40,00 €
e. IVA	≅ 229,00 €
<b>f. TOTALE</b>	<b>≅ 1.869,00 €</b>

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;

**R.** I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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;

**R.** Come da dichiarazione dell'esecutato, riportata anche nel verbale di accesso al bene, il complesso immobiliare non è costituito in condominio e pertanto non ci sono spese fisse di gestione e di manutenzione. Le uniche spese fisse derivano dai costi dell'energia per le parti comuni che vengono pagate in parti uguali dai condomini.

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;

**R.** il bene pignorato, allo stato attuale, può essere venduto in un unico lotto. Nel caso si volesse procedere alla vendita in più lotti, andrebbe effettuato un frazionamento edilizio con opere interne invasive e con adeguamento degli impianti idrico sanitari ed elettrici.

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 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;

**R.** il bene non risulta pignorato pro quota, pertanto non si rende necessario procedere alla formazione di singoli lotti.

*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;*

**R.** l'immobile è occupato dal soggetto esecutato, lo stesso risulta ivi residente insieme alla moglie. Il titolo legittimante il possesso è la Donazione rep. 50967 del 04/06/1997 rogante Autuori Maria Luisa, che si allega alla perizia.

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

**R.** l'immobile non risulta occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

*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;*

**R.** non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Il complesso immobiliare non risulta costituito in condominio.

*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.

**R.** Al fine di determinare il Valore Commerciale del bene oggetto di pignoramento sono stati presi in considerazione tre metodi di stima:

- a. Stima Sintetica - Metodo Comparativo**
- b. Stima Diretta - Utilizzo valori O.M.I.**
- c. Stima Analitica - Capitalizzazione del reddito.**

Il risultato finale è stato interpolato affinché rappresentasse il più probabile valore di mercato del bene stimato. Nelle tre fasi di stima sono state analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene già descritte al punto 2.

**a. Processo di stima sintetico – Metodo Comparativo**

La presente procedura si formalizza attraverso il confronto, del bene oggetto di stima, con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, ubicati nella stessa zona. È stata realizzata un'indagine di mercato per individuare dei beni immobili in vendita nella zona di interesse e sono stati selezionati i beni che più si avvicinavano alle caratteristiche del bene oggetto di stima. Gli immobili presi come riferimento sono stati quelli riportati nella tabella seguente:

*Tabella – Valori di riferimento scaturiti da indagine di mercato immobiliare*

<b>Immobile di Riferimento</b>	<b>Sup. Commerciale (mq)</b>	<b>Prezzo di mercato (€)</b>	<b>Prezzo di mercato (€/mq)</b>
Rif.1 Quadrilocale in vendita a Melito Porto Salvo	100,00	115.000,00	1150,00
Rif.2 Trilocale in vendita a Melito Porto Salvo	100,00	75.000,00	750,00
Rif.3 Trilocale in vendita in via Sandro Pertini	80,00	68.000,00	850,00
Rif.4 Appartamento in vendita in via papa giovanni	173,00	230.000,00	1329,00

Facendo riferimento alla Tabella sopra riportata è stato ricavato il valore medio di riferimento:

$$\text{Valore Medio} \left( \frac{\text{€}}{\text{mq}} \right) = \frac{1150,00 + 750,00 + 850,00 + 1329,00}{4} \cong 1019,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, al quale si perviene attraverso il metodo di stima sintetica è:

$$V_1 = \text{Superficie}_{\text{commerciale}} \times \text{Valore Medio} = 135 \times 1019,00 = \mathbf{137.565,00 \text{ €}}$$

b. Processo di stima diretta – Utilizzo Valori O.M.I.

Prima di procedere con tale processo di stima occorre premettere che, ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”. Pertanto, in fase di stima, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori “normali” tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione. Di regola il valore di stima non corrisponde ad un prezzo, ma bensì si concretizza in una supposizione del perito incaricato del giudizio. Il valore di stima può quindi differenziarsi dal valore di mercato (prezzo). Quest’ultimo, in quanto già verificatosi, è una realtà storica indicante con quante unità monetarie un certo bene è stato scambiato in un certo momento, su un certo mercato. Il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, il valore di mercato si è già verificato. Al fine di rendere quanto più possibile, il valore di stima del bene al valore di mercato, saranno utilizzati dei coefficienti correttivi (Coefficienti di differenziazione) ricavati dai principali testi di Estimo Immobiliare Presenti in letteratura. Nelle Tabelle di seguito, sono riportati i principali coefficienti correttivi utilizzati in fase di stima del bene:

*Tabella: Coefficiente  $C_1$  in funzione del Tipo di Abitazione*

Tipo Abitazione	Coefficiente di riduzione
Signorile (A/1)	2,00
Civile (A/2)	1,25
Economico (A/3)	1,05
Popolare (A/4)	0,80
Ultrapopolare (A/5)	0,50
Rurale	0,70
Villini	1,40

Tipiche dei Luoghi	0,80
--------------------	------

*Tabella: Coefficiente C<sub>2</sub> in funzione della Popolazione*

Popolazione	Coefficiente di riduzione
> 400.000	1,20
> 250.000 e < 400.000	1,10
> 100.000 e < 250.000	1,05
> 50.000 e < 100.000	0,95
> 10.000 e < 50.000	0,90
< 50.000	0,80

*Tabella: Coefficiente C<sub>3</sub> in funzione dell'Ubicazione*

Zona	Coefficiente di riduzione
Agricola	0,85
Edificata periferica	1,00
Edificata fra periferia e centro storico	1,20
Zone di pregio periferiche	1,20
Centro Storico	1,30

*Tabella: Coefficiente C<sub>4</sub> in funzione del Livello di Piano*

Zona	Coefficiente di riduzione
Piano Seminterrato	0,80
Piano Terra	0,90
Piano Intermedio	1,00
Piano Attico	1,20



*Tabella: Coefficiente C<sub>5</sub> in funzione della Vetustà*

Anni di Costruzione	Coefficiente di riduzione
> 6 e < 15	1% per ogni anno
> 15	0,50 % per ogni anno

*Tabella: Coefficiente C<sub>6</sub> in funzione dello Stato di Conservazione*

Stato di Conservazione	Coefficiente di riduzione
Buono	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Sulla base dei dati in nostro possesso si è proceduti quindi alla determinazione del coefficiente correttivo da applicare in fase di stima. Sono stati individuati i singoli coefficienti correttivi riportati nella tabella seguente:

*Tabella – Coefficienti correttivi del bene oggetto di stima*

<b>Coeff.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Bene Oggetto di Stima</b>	<b>Valore</b>
C <sub>1</sub>	Coeff. Tipo di Abitazione	Economico	1,05
C <sub>2</sub>	Coeff. di Popolazione	> 10.000 e < 50.000	0,90
C <sub>3</sub>	Coeff. di Ubicazione	Edificata fra periferia e centro storico	1,20
C <sub>4</sub>	Coeff. Livello di Piano	Piano intermedio	1,00
C <sub>5</sub>	Coeff. Vetustà	1968	0,73
C <sub>6</sub>	Coeff. Stato di Conservazione	Buono	1,00

Sulla base dei valori indicati nella tabella precedente, è stato determinato il valore correttivo globale C<sub>d</sub> dato dalla seguente formula:

$$C_d = C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4 \cdot C_5 \cdot C_6 = 0,83$$

Successivamente, dal database prodotto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) è stato ricavato il valore medio di mercato per gli immobili ubicati nella zona dove è posizionato il bene oggetto di stima.

*Foto – Fascia OMI relativa all'immobile oggetto di stima*



Relativamente alla Zona C1 sono stati ricavati i valori di riferimento riportati nella Tabella seguente:

Tabella – Valori di riferimento ricavati dal database OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1000	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	920	L	2,6	3,5	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,7	2,5	L

Nel caso in esame si può notare come le quotazioni di mercato, riferite ad abitazioni di tipo civile, oscillano fra valore  $V_{min}$  di 630,00 €/mq ed un valore  $V_{max}$  di 850,00 €/mq. È stato quindi ricavato il valore medio  $V_{med}$  con la seguente formula:

$$V_{med} = \frac{V_{min} + V_{max}}{2} = \frac{760,00 + 1000,00}{2} = 880,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore è stato corretto attraverso il coefficiente di differenziazione, ottenendo il più probabile valore di mercato dato dalla seguente formula:

$$V = V_{med} \times C_d = 820,00 \times 0,83 \cong 680,00 \text{ €/mq}$$

Per cui, il Valore Complessivo di mercato, riferito alla superficie commerciale di 99 mq risulta essere pari a:

$$V_2 = Superficie_{Lorda} \times 680,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 135 \times 680,00 \cong \mathbf{91.800,00 \text{ €}}$$

c. Processo di stima analitica – Capitalizzazione del Reddito.

Il procedimento di calcolo del metodo della capitalizzazione dei redditi prevede la determinazione di un saggio di capitalizzazione medio  $r_m$ , funzione delle dimensioni del centro abitato, e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Generalmente i valori medi del saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  oscillano secondo quanto riportato nella tabella seguente:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato. Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
Caratteristiche tipologiche	9)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	10)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	11)	Età dell'edificio.	± 0,10 %

Caratteristiche produttive	12)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	13)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Analizzando nel dettaglio le varie voci, avremo:

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
----	--	----------

Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci che lo compongono e alle quali è stata attribuita diversa valenza:

*1a) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.* ± 0,15 %

Il valore massimo - 0,15 % è stato assegnato agli immobili ubicati lungo le vie e le piazze principali della città, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo +0,15 %.

<b>Distanza da una via o piazza principale:</b>	
Meno di 100 metri	-0,15 %
Meno di 250 metri	-0,10 %
Meno di 500 metri	-0,05 %
Meno di 1000 metri	+0,05 %
Oltre i 1000 metri	+0,15 %

*1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.* ± 0,07 %

Questa voce è stata poi suddivisa in due sotto voci, distinguendo fra vie servite e non servite dagli autobus pubblici, secondo lo schema seguente:

<b>Vie servite dagli autobus pubblici:</b>	
Presente una sola linea	-0,03 %
Presenti due o più linee	-0,07 %
<b>Vie non servite dagli autobus pubblici:</b>	
Linea assente: fermata entro 100 metri	-0,02 %
Linea assente: fermata entro 500 metri	+0,02 %
Linea assente: fermata oltre i 500 metri	+0,07 %

2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
----	---	----------

L'attribuzione del giudizio avviene indicando quali fra le attrezzature collettive di seguito suggerite sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Partendo dal giudizio più sfavorevole (+ 0,28 %), corrispondente alla totale assenza di attrezzature collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (- 0,28 %).

- Scuole dell'obbligo -0,05 %
- Istituti superiori -0,05 %
- Facoltà universitarie -0,05 %
- Mensa universitaria -0,03 %
- Uffici postali -0,03 %
- Impianti sportivi -0,03 %
- Strutture sanitarie -0,04 %
- Luoghi di culto -0,03 %
- Supermercati -0,04 %
- Grandi magazzini -0,03 %
- Centri commerciali -0,03 %
- Mercato civico -0,04 %
- Locali di spettacolo -0,03 %
- Parcheggi pubblici -0,04 %
- Percorsi linee -0,05 %

3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
----	---	----------

Il secondo punto può essere suddiviso in tre sotto categorie e i coefficienti assegnati variano secondo quanto riportato nella tabella seguente:

<b>Qualificazione dell'ambiente esterno:</b>	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
<b>Idoneità insediativa:</b>	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
<b>Previsioni di miglioramenti ambientali:</b>	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
----	---	----------

Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico, i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area. Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame e non il verde condominiale. Divideremo il punto quattro in due voci aventi la medesima valenza:

<b>Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:</b>	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %
<b>Giudizio sulla presenza di verde pubblico:</b>	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %

Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
----	--	----------

Occorre precisare che il parcheggio privato inteso come pertinenza dell'unità immobiliare, poiché spesso costituisce autonoma fonte di reddito, essendo locabile separatamente, non rientra nel computo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima. Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile. Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto. Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al crescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

<b>Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:</b>	
Scarsa	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,03 %
Ottima	-0,06 %

6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
----	----------------------------------	----------

La panoramicità di un immobile è stata valutata attribuendo un giudizio sufficiente all'aurea mediocritas, e i restanti per raffronto con questo:

<b>Caratteristiche di panoramicità:</b>	
Scarsa	+0,36 %
Insufficiente	+0,18 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,18 %
Ottima	-0,36 %

7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
----	--	----------

Attribuendo equipollenti il contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

<b>Caratteristiche di prospicienza:</b>	
Scarsa	+0,10 %
Insufficiente	+0,05 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,05 %
Ottima	-0,10 %

<b>Caratteristiche di luminosità:</b>	
Scarsa	+0,10 %
Insufficiente	+0,05 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,05 %
Ottima	-0,10 %

8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
----	-----------------------------------	----------

Sono state individuate le seguenti cinque classi, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo:

<b>Quota rispetto al piano stradale:</b>	
Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %



9)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
----	---	----------

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due elementi: un sotto intervallo variabile fra  $\pm 0,12$  % e uno variabile fra  $\pm 0,04$  %. Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

<b>Grado di rifinitura interno:</b>	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
<b>Grado di rifinitura esterno:</b>	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
<b>Livello tecnologico degli impianti:</b>	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,01 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,04 %

10)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
-----	--	----------

La suddivisione in tre sotto intervalli non è stata ritenuta opportuna in quanto nessuno degli immobili oggetto di stima presentava problemi di sicurezza strutturale. Ci si è limitati pertanto a due intervalli di variazione dipendenti dallo stato di conservazione interno ed esterno:

<b>Stato di conservazione interno:</b>	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %

<b>Stato di conservazione esterno:</b>	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

11)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
-----	--------------------	----------

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone, attribuendo il giudizio massimo (-0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni. Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

12)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
-----	--	----------

13)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %
-----	--	----------

Piuttosto che considerare separatamente le due voci, si è optato per la definizione di un unico coefficiente di produttività secondo lo schema proposto dal Genio Civile che suddivide gli immobili in sette categorie:

<b>Superficie dell'appartamento:</b>	
Fino a 40 mq	-0,10 %
Da 40 a 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da 90 a 120 mq	0,00 %
Da 120 a 150 mq	+0,02 %
Da 150 a 180 mq	+0,03 %
Oltre i 180 mq	+0,04 %

Il procedimento di calcolo del metodo della capitalizzazione dei redditi prevede, come già descritto nelle

pagine precedenti, la determinazione di un saggio di capitalizzazione medio  $r_m$ , funzione delle dimensioni del centro abitato, e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Nella tabella seguente sono riportati i valori assegnati al bene oggetto di stima, sulla base delle valutazioni fatte in seguito al sopralluogo ed all'analisi dettagliata delle caratteristiche dell'immobile.

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	- 0,18 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	- 0,20 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	- 0,09 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	- 0,04%
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	- %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	- 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	- 0,15 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	+0,04 %
Caratteristiche tipologiche	9)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	- 0,07 %
	10)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	+ 0,00%
	11)	Età dell'edificio.	+0,39 %
Caratteristiche produttive	12)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	+0,02%
	13)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	
<b>TOTALE</b>			<b>-0,64</b>

Facendo riferimento alla tabella dell'OMI, si può osservare come il canone delle locazioni immobiliari per l'area in esame oscilla fra un minimo di 2,80 €/mq · mese) ed un massimo di 4,00 €/mq · mese).

Pertanto si ricava un valore medio del canone di locazione  $C_m = \frac{2,80+4,00}{2} = 3,40 \text{ €/}(mq \cdot \text{mese})$

Il Reddito Lordo RL sarà dato dalla seguente formula

$$RL = Cm \cdot Superficie \cdot 12 = 3,40 \cdot 135,00 \cdot 12 = 5508,00 \text{ €}$$

Detraendo una quota pari al 30% di spese generali, si ottiene un reddito netto RN pari a

$$RN = RL - 30\% \cdot RL \cong 3855,60 \text{ €/anno}$$

Da un'analisi di mercato svolta presso gli operatori immobiliari operanti nella zona ed analizzando i canoni locativi medi, è stato determinato che il saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  per la zona in esame, in condizioni ottimali, è pari a circa il 3,50 %. Tale saggio deve essere corretto con il coefficiente di differenziazione determinato in precedenza, ottenendo pertanto il saggio di capitalizzazione  $r$  pari a:

$$r = r_m + c_d = 3,50 - 0,64 = 2,86\%$$

Il valore dell'immobile preso in esame sarà pertanto pari a:

$$V_3 = \frac{RN}{r} = \frac{3855,60}{0,0286} \cong 134.800,00 \text{ €}$$

Concludendo, dopo aver determinato il Valore di Mercato con tre diverse metodologie, possiamo affermare che, il più probabile Valore di Mercato per il bene oggetto di stima è dato dalla media aritmetica dei tre valori e quindi:

$$V_{totale} = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3} = \frac{137.565,00 + 91.800,00 + 134.800,00}{3} \cong 121.388,00 \text{ €}$$

Ovviamente, tale valore va corretto, detraendo da esso gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e le spese da affrontare affinché il bene possa ottenere i requisiti di agibilità, quantificate precedentemente in € 4543,00.

## RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il quesito n° 14 chiedeva la stima del valore di mercato (market value) della materia dell' esecuzione. E' stato come definizione di valore di mercato quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Non diversa dalla definizione degli IVS 2013: "Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"

Sula base di queste definizioni è stato determinato un valore di mercato pari a 121.388,00 al quale vanno detratti gli oneri per sanare il bene.

### ULTERIORE DEDUZIONE DAL VALORE DI MERCATO DEL DEPREZZAMENTO STIMATO PER ASSENZA DI GARANZIA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL PROCEDIMENTO E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nelle ordinarie contrattazioni quali quelle assunte a riferimento per la stima al valore di mercato vigono le condizioni di garanzia del compratore ex art. 1490 e seguenti C.C., escluse nel caso in specie (per i vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore) dal disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa". La garanzia del compratore in caso di evizione è inoltre attenuata. Ovvio che tale situazione renda meno appetibile l'acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sull' argomento sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, è stata adottata una valutazione discrezionale basata sulla forbice di percentuali di deprezzamento rilevabili nella pratica estimativa e ritenute congrue dai Giudici delle Esecuzioni (10÷20%). In questo caso si è optato per un parametro di sconto pari al 15%.

Ricapitolando avremo:

- 1- Valore di mercato da stima: €121.388,00
- 2- Oneri per sanatoria abusi edilizi: € 4.543,00
- 3- Deprezzamento per assenza garanzia: 18.208,00

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, non risultando dall'indagine ulteriori elementi di svalutazione del valore di mercato, si ritiene si possa assumere come congruo il prezzo di vendita di **€ 98.000,00**

Si allega alla Perizia:

1. Planimetria aggiornata;
2. Documentazione Fotografica;
3. Certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli;
4. Dichiarazione Concessione Edilizia
5. Titolo di Proprietà XXXXXXXXXX
6. Elenco Formalità
7. Aggiornamento Catastale - Docfa
8. Planimetria Catastale aggiornata
9. Attestato di Prestazione Energetica
10. Visura Catastale Aggiornata

Tanto in espletamento al mandato conferitomi

Reggio Calabria, 10/05/2022

Il Perito Estimatore

Dott. ing. Battaglia Antonino