

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 104/2024

Promossa da

“XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX”
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Giudice dell’esecuzione

Dott. Stefano Cantone

Custode

Dott. Roberto Messina

Sommario

1. PREMESSA	3
2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI PIGNORATI	5
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	5
4. RISPOSTA AI QUESITI	6
I) QUESITO	6
II) QUESITO	7
III) QUESITO	11
IV) QUESITO	11
V) QUESITO	11
VI) QUESITO	12
VII) QUESITO	12
VIII) QUESITO	12
IX) QUESITO	12
X) QUESITO	13
XI) QUESITO	13
XII) QUESITO	13
XIII) QUESITO	13
XIV) QUESITO	13
XV) QUESITO	20
ALLEGATI:	21



1. PREMESSA

Con ordinanza del 07/07/2025 (all.01), il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Arch. Elisabetta Ciccarello perito estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 104/2024 R.G.E., promossa da XXXXXXXX XXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXX 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 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;
- 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 procedenti 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 25/11/2025;
- 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 IMMOBILI PIGNORATI

Con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 06.12.2024 ai nn. 623 R.G. e 520 R.P., la società XXXXXXXX per XXXXXXXX XXXXXXXX ha pignorato nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX) i seguenti beni immobili:

- in Montebello Jonico (RC) – C.da Riace Nazionale SNC, unità immobiliare di vani catastali 7 al piano terra-primo (T-1), riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 54, p.lla 613, sub. 9 (cat. A/7) per la quota di 1/1 per diritto di proprietà;
- in Montebello Jonico (RC) – C.da Riace Nazionale SNC, unità immobiliare al piano seminterrato (S1), riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 54, p.lla 613, sub. 8 (cat. C/6) per la quota di 1/1 per diritto di proprietà.

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 attuali degli immobili oggetto di pignoramento (**all.02**);

- presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, le visure ipotecarie ante ventennio; (**all.03**).

Ha altresì richiesto, a mezzo pec, all'ufficio urbanistica ed edilizia del comune di Montebello Jonico (**all.04**):

- copia del permesso di costruire Prat. Ediliz. n.08/2005 Prot.3979 e relativi elaborati grafici (**all.05**);
- copia del certificato di agibilità Prot. n. 14420 del 18/12/2007 relativi agli immobili staggiati (**all.06**);
- certificato di destinazione urbanistica ed esistenza vincoli inibitori (**all.07**).

Unitamente al Custode Giudiziario Dr. Roberto Messina, ha eseguito in data 25/07/2024 il primo tentativo d'accesso presso gli immobili pignorati con esito negativo; in data 04/08/2025 il secondo tentativo d'accesso presso gli immobili pignorati, con esito positivo. Nel corso dell'accesso, il sottoscritto esperto stimatore, ha proceduto alla ricognizione del bene ed alle rilevazioni metriche e fotografiche (**all.08**).

4. RISPOSTA AI QUESITI

I)	QUESITO
----	---------

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.

Il creditore procedente XXXXXXXX XXXXXXXX ha optato per la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n.302/98 redatta dal Notaio dott. Vincenzo Calderini.

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 sui beni pignorati, che corrispondono a quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. n.302/98, come segue:

- a) TRASCRIZIONE del 12/03/2009 n. 4061 R.G. e n. 3049 R.P. – Notaio Autuori Maria Luisa - Compravendita Rep. 82683/20393 del 25/02/2009 - a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX (**all.09**).

b) ISCRIZIONE del 12/04/2011 n. 7572 R.G. e n. 1553 R.P. – Notaio Autuori Maria Luisa – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep n. 84620 del 07/04/2011 – a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX (**all.10**).

c) TRASCRIZIONE del 14/01/2025 n. 623 R.G. e n. 520 R.P. – Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA - Verbale di pignoramento immobili Rep. 3182 del 06/12/2024 – a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX e contro XXXXXXXX XXXXXXXX (**all.11**).

Ha inoltre accertato che l'immobile pignorato è di esclusiva proprietà del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù di atto di compravendita per Notaio dott. Autuori Maria Luisa Rep n. 82683/20393 del 25/02/2009 (**all.12**), trascritto in data 12/03/2009 ai nn. 4061/3049 ed acquisito.

Trattandosi di atto d'acquisto infra-ventennale, la sottoscritta ha acquisito il titolo di provenienza ultraventennale costituito dall'atto di compravendita per Notaio Dott. Autuori Maria Luisa Rep. N. 67314/15702 del 28/12/2002 trascritto in data 24/01/2003 ai nn. 1213/1078 (**all.13**).

II) QUESITO

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;

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Loc. Riace della Frazione Saline Joniche nel Comune di Montebello Jonico in C.da Riace Tr. II n. 5 e trattasi di un villino a schiera con box auto di pertinenza esclusiva. Il prospetto principale è orientato a nord-est quello secondario è orientato a sud-ovest (**foto n.1-2**).

Il villino costituito da due piani (P.T.-1) è riportato al Catasto Fabbricati di Montebello Jonico al Foglio 54 Particella 613 Subalterno 9 cat. A/7 classe U e consta di 7 vani; la superficie totale è pari a 151,00 mq. Il box auto è riportato al Catasto Fabbricati di Montebello Jonico al Foglio 54 Particella 613 Subalterno 8 cat. C/6 classe 3 con superficie totale di 73,00 mq.

Il villino fa parte di una schiera costituita da cinque villette adiacenti, ognuna con ingresso indipendente, che condividono i muri laterali, formando una fila di abitazioni. Ogni unità ha un fronte stretto e si sviluppa in profondità e altezza su due piani e seminterrato, con piccoli spazi privati all'aperto uno sul fronte principale ed uno sul retro.

Il portoncino d'ingresso, del tipo blindato, immette in un ambiente unico ingresso/soggiorno (**foto n.4-5**). Dal salone (**foto n.6-7**) si accede ad un bagno di servizio, alla cucina ed alla scala (**foto n.8**) che serve sia il piano superiore che il seminterrato inferiore. Il bagno di servizio (**foto n.9-10**) è dotato di tutti i sanitari (lavabo, bidet, w.c. e doccia) con pavimento e rivestimento (per un'altezza di 2.00m) in mattonelle di ceramica ed aerazione forzata con aspiratore. Entrando nella cucina attraverso una porta scorrevole esterno muro in cristallo (**foto n.11**) a sinistra si trova la zona cottura rivestita su tre lati con mattonelle di ceramica per un'altezza di 2.20m (**foto n.12**) ed una finestra ad un'anta (**foto n.13**); a destra la zona pranzo presenta una portafinestra che da accesso al giardinetto all'aperto (**foto n.14-15**).

Il giardinetto sul retro (**foto n.16-17**) è ad una quota di 1,20m inferiore rispetto al piano rialzato dell'appartamento, ha una consistenza di 41,00 mq e presenta sette gradini rivestiti in marmo (**foto n.18**). La pavimentazione è prevalentemente alla palladiana in marmo con piccole zone in gres porcellanato.

Salendo dalla scala interna (**foto n.19**) si accede al disimpegno del piano superiore (**foto n.20-21**) dove vi sono tre camere ed un bagno. Tutte le camere hanno accesso ad un balcone, la camera 1 (**foto n.22-23**) e la camera 2 (**foto n.24-25**) sul prospetto principale mentre la camera 3 (**foto n.26-27**) sul prospetto secondario. Il bagno è dotato di tutti i sanitari (doccia, 2 lavabi, bidet e w.c.), (**foto n.28-29-30**) ha pavimento e rivestimento (per un'altezza di 2.00m) in mattonelle di ceramica e presenta una finestra ad un'anta con affaccio sul retro. La camera 1 è dotata di una cabina armadio (**foto n.31**).

L'immobile si presenta in normale stato conservativo. La pavimentazione interna dell'appartamento è in mattonelle di gres porcellanato (**foto n.8**), le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco tradizionale e finitura con pittura colorata. Gli infissi esterni sono in PVC ed alluminio ad elevato isolamento termico ed acustico con vetro doppio e di color bianco (**foto n.32-33-34**). Le tipologie d'infissi presenti sono tre: portafinestra a due ante di larghezza 1,20m x 2,10m di altezza, portafinestra a due ante di larghezza 1,80m x 2,10m di altezza e finestra ad un'anta di larghezza 0,90m x 1,20 di altezza.

Le porte interne, in legno tamburato, sono del tipo cieche e di color bianco (**foto n.35**).

Scendendo dalla scala (**foto n.36**) interna si accede, tramite una porta (**foto n.37**), al piano seminterrato (sub.8, box auto) di superficie netta pari a 56,00 mq ed altezza 2,30m. Il box auto è pertinenza esclusiva ed è rifinito con intonaco e pittura per interni (**foto n.38**); è dotato di una saracinesca e di un cancello carrabile automatizzati per l'accesso dall'esterno (**foto n.39-40**).

L'unità immobiliare dispone di allaccio idrico ed elettrico con impianti sottotraccia, illuminazione a soffitto e contatore elettrico (**foto n.41-42**) posto all'esterno del villino e vicino al cancelletto pedonale d'ingresso. L'appartamento è dotato di condizionatori DAIKIN presenti nei seguenti ambienti: cucina (**foto n.43**), salone (**foto n.44**) e nelle tre camere al primo piano (**foto n.45-46-47**); l'appartamento è dotato anche di impianto di riscaldamento con termosifoni (**foto n.48-49-23-25-27-30**) alimentati da caldaia a pellet del tipo Artel (**foto n.50**).

Sul tetto sono installati 14 pannelli fotovoltaici TENESOL per un impianto da 3KW ed un pannello solare termico ARISTON collegato a scaldacqua a pompa di calore monoblocco ARISTON per la produzione di acqua calda sanitaria (**foto n.51**). Gli apparecchi tecnologici sono collocati nel box (**foto n.52**) e nel balcone sul prospetto principale (**foto n.54**).

Al riguardo si precisa che l'attuale stato di fatto è lievemente difforme allo stato planimetrico ufficiale (*ved. meglio risposta al quesito n. VI*).

RIEPILOGO SUPERFICI	
VANI	SUP. MQ
cucina	25,00
bagno	4,00
salone	29,00
camera 1	13,00
spogliatoio	7,00
camera 2	10,00
camera 3	14,00
bagno	10,00
disimp.	4,00
TOTALE (netta)	116,00
muri per. + tram.+ vano scala	30,00
TOTALE (lorda)	146,00

SUPERFICIE COMMERCIALE	
APPARTAMENTO	146,00 mq
Balconi e aree esterne	(2,00+5,00+3,00+7,50+7,00+40,00) = 12,00 mq
box auto	(64,00mq*60%) 38,00 mq
TOTALE	196,00 mq

Sulla base dei rilievi effettuati e della restituzione grafica (**all.14**), la superficie commerciale dell'immobile è pari a **196,00 mq** ed è stata calcolata secondo l'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

Le altezze interne del villino sono: 2,70 m (P.T.) e 3,35 m (1° P.) e tutti gli ambienti sono ben luminosi. L'autorimessa (sub. 8) ha altezza 2,30 m.

Il prospetto esterno dell'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione così come la pitturazione esterna (**foto n.35**).

Il villino staggito è situato in una traversa della S.da Statale 106 Jonica e dista dalla stessa 100m. L'immobile è ubicato a 1,5 km da Saline Joniche ed a 8,5 km da Melito di Porto Salvo. L'area è dotata soltanto di opere di urbanizzazione primaria; per poter usufruire di servizi la località più vicina è Saline Joniche che è provvista di attività commerciali e servizi quali scuole e banca. Le distanze dalle principali vie di comunicazione sono: 2 Km dalla Stazione Ferroviaria di Saline Joniche, 20 km dall'Aeroporto dello Stretto, 9 km dall'Ospedale Tiberio Evoli di Melito di Porto Salvo.

Dai controlli effettuati è risultato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e smi.

La sottoscritta ha provveduto alla redazione in data 24/10/2025 Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e smi e riportante i seguenti identificativi presso il sistema informativo della Regione Calabria:

- Codice Edificio: 80053F54P613S9-9
- cod. certificato n° 8005325000236367

L'immobile appartiene alla Classe energetica: A4 con una prestazione EP gl,nren: 16,69 kWh/m² anno (**all.15**).

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione, l'indirizzo odierno è C.da Riace Tr. II n.5.

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 ci sono lievi difformità, che non coincidono pertanto con le attuali planimetrie catastali. La sottoscritta ha redatto opportune pratiche DOCFA al fine di aggiornarle presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Reggio Calabria in particolare:

per rendere le planimetrie conformi allo stato di fatto, la sottoscritta, ha presentato variazione planimetrica per gli immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Montebello al foglio 54, p.lla 613, sub. 8 (**all.16**) e sub. 9 (**all.17**) per diversa distribuzione degli spazi interni.

V) QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n.13109 del 20/10/2025 (**all.07**), rilasciato dal Comune di Montebello Jonico, l'area su cui insiste il villino ubicato in C.da Riace Nazionale SNC e riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54, p.lla 613 ricade zona di completamento B1 di P.R.G. e sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

- sismico
- paesaggistico – ambientale
- idrogeologico riferito al PRG



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;

L'immobile staggito risulta conforme al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montebello Jonico il 01/02/2005 (**all.05**) ed è dotato di certificato di agibilità (**all.06**).

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 gravata da 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 è un villino indipendente e non fa parte di alcun 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 villino a due elevazioni fuori terra e seminterrato (box auto) con ingresso sia pedonale che carrabile. Esaminata la tipologia del bene pignorato, si ritiene di considerare, ai fini della vendita, un lotto unico di cui si riporta una breve descrizione.

Lotto: Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata in Montebello Jonico, Loc. Riace della frazione Saline Joniche – C.da Riace Tr. II n.5, identificata in N.C.E.U. del Comune di Montebello Jonico al Foglio 54, Particella 613 **sub. 9** (Piano T.-1) – categoria catastale A/7 – classe U – consistenza 7 vani – superficie catastale mq. 151,00 – Rendita € 668,81 e **sub.8**

categoria catastale C/6 – classe 3 – consistenza 56 mq – superficie catastale 73,00 mq – Rendita € 141,72.

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'immobile è interamente pignorato e non è necessaria la divisione in singoli lotti.

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 04/08/2025 si è accertato che il villino è occupato dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare costituito dalla coniuge e dalle due figlie.

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;

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge.

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 né 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 restite 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 dei beni 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 degli appartamenti 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; la superficie ragguagliata delle pertinenze sono state calcolate secondo l'allegato C del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

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

SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m ²	SUPERFICIE NETTA m ²	SUPERFICIE COMMERCIALE m ²
Villino	151,00	146,00	146,00
Balconi e aree esterne		2,00+5,00+3,00+7,50 +7,00+41,00	(25,00*30%) (40,00*10%) 12,00
Box auto	73,00	56,00	(64,00*60%) 38,00
TOTALE			196,00

14

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato
piano terreno
piano primo
piano intermedio
piano ultimo
piano attico

0
0,2
0,4
0,5
0,8
1

VALORI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MONTEBELLO IONICO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20COSTIERA%20CON%20INSEDIAMENTI%20INDUSTRIALI

Codice zona: E6

Microzona: 0

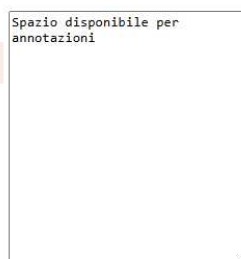
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

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	650	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	560	L	1,4	1,9	L
Box	Normale	325	470	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Normale	480	710	L	1,8	2,5	L

Stampa

Legenda

**Zona E6 Suburbana/Zona Costiera con Insediamenti Industriali.**

Per i Villini (A/7) si riscontrano valori minimi di 480 €/m2 e massimi di 710 €/m2 e valore di locazione minimo di 1,80 €/m2 e massimo di 2,50 €/m2.

DESTINAZIONE D'USO	ZONA	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazioni in villini	Suburbana	480,00 €/mq	710,00 €/mq

Calcolo valore del bene in oggetto:

$$Val OMI_{MIN} = 480,00 \text{ €/mq}$$

$$Val OMI_{MAX} = 710,00 \text{ €/mq}$$

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,3$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0,3$$

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

$$\text{Valore normale unitario} = 480,00 \text{ €} + (710,00 \text{ €} - 480,00 \text{ €}) \times 0,3 = 213,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{VALORE NORMALE} = 213,00 \text{ €} \times 196,00 \text{ mq} = 41.748,00 \text{ euro}$$

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.8 e sub.9)	196,00 mq	213,00 €/mq	€ 41. 748,00

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	196	Mq
Valore di locazione medio	$(1,80 + 2,50) / 2 = 2,15$	€ / mq x mese
Reddito lordo mensile	$196 \times 2,15 = 421,40$	€ 421.40
Reddito lordo annuale	$421,40 \times 12 \text{ mesi} = 5.056,80$	€5.056,80

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	2
servizi	2	5	0
sfitti e inesigibilità	1	3	2
assicurazioni	0	1	0
ammortamento	1	2.5	1
amministrazione	1	3	1
imposte	/	/	8

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

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	2 %	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 moderate situazioni di rischio, è stato considerato un unico valore di influenza pari a 2 in quanto l'immobile ha medie possibilità di 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	1%	il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore di influenza pari a 1 %.
amministrazione	1%	in quanto non ci sono spese per la gestione es. condominio, amministratore, noleggi etc.
imposte	8%	valore minimo

e riassunte nella tabella sottostante:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	2 %
servizi	0 %
inesigibilità	2 %
assicurazioni	0%
ammortamento	1%
amministrazione	1%
imposte	8%
TOTALE	14,00%

reddito annuale netto = € (5.056,80 – 5.056,80*0,14) = **€ 4.348,85**

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 Montebello Jonico, al cui interno ricade l'immobile oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, facendo ricadere Montebello Jonico nei centri di piccola dimensione alla luce dei suoi 5.494 abitanti (fonte: Istat al 01/01/2025).

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
<i>posizionali estrinseche</i>				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,10	0,00	L'immobile è ad 1,5 Km rispetto alla frazione Saline Joniche. Non risulta servito dai mezzi di trasporto.
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,10	0,00	Le attrezzature collettive limitrofe sono nella vicina frazione Saline Joniche a distanza di 1,5 Km.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,10	0,00	L'immobile, da PSC, ricade in ambito di rigenerazione urbana .
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,80 %	0,00	0,80	L'immobile è ubicato in zona suburbana
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60 %	0,00	0,60	Possibilità di parcheggio a margine della strada pubblica
<i>posizionali intrinseche</i>				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00	0,18	L'immobile è posizionato al piano terra e primo e gode di insufficiente panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,00	0,05	L'immobile presenta insufficiente prospicienza e ottima luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,12	0,00	L'appartamento si trova al piano terra e primo.
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,03	0,00	L'immobile presenta piccoli spazi scoperti.
<i>intrinseche</i>				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	0,00	0,07	Finiture interne ed esterne buone, impianti tecnologici ottimi.
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.	± 0,12 %	0,10	0,07	Lo stato di conservazione interno è buono così come quello esterno.

Sicurezza delle situazioni strutturali				
Età dell'edificio	± 0,10%	0,05	0,00	Immobile realizzato nel 2007.
produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,10%	0,06	0,00	Edificio di proprietà, ma risulta ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10%	0,00	0,00	La destinazione d'uso, dopo la ristrutturazione resta uguale.
TOTALE		0,66	1,77	1,11

Partendo da un saggio del **3,00%** per l'abitazione, con un'aggiunta complessiva del **1,11%**, il **saggio di capitalizzazione netto** per la stima analitica del valore di mercato è pari a:

saggio medio + sommatoria dei coefficienti di aggiunte/detrazioni =

$$3,00\% - 1,11\% = 1,89\%$$

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 14,00%, **si quantifica in € 4.348,85;**
- 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 **1,89%** ;

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 € 4.348,85

saggio di capitalizzazione netto 1,89%

$$\text{VALORE DI STIMA} = 4.348,85 \text{ €} / 1,89\% = \mathbf{230.097,88 \text{ euro}}$$

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 _____ € 41.748,00 +
- Valore metodo analitico _____ € 230.097,88 =

$$\text{€ } 271.845,88 / 2 = \mathbf{\text{€ } 135.922,94}$$

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 € 135.922,94

VALORE DI LOCAZIONE € 421,40 al mese**Valore di vendita arrotondato € 136.000,00**

La natura e le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione ha determinato la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO 1

Villino sito in Montebello Jonico, Loc. Riace della frazione Saline Joniche – C.da Riace Tr. Il n. 5, identificato in N.C.E.U. del Comune di Montebello Jonico al Foglio 54, Particella 613 sub. 9 (Piano T.-1) – categoria catastale A/7 – classe U – consistenza 7 vani – superficie catastale mq. 151,00 – Rendita € 668,81 e sub.8 categoria catastale C/6 – classe 3 – consistenza 56 mq – superficie catastale 73,00 mq – Rendita € 141,72.

Prezzo di vendita**euro 136.000,00****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.).

Il villino non risulta occupato da soggetti terzi.

Con la presente relazione che si compone di n. 20 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 24/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Elisabetta Ciccarello

ALLEGATI:

Allegato 1: Ordinanza di nomina perito estimatore

Allegato 2: Visure storiche e vigenti immobili

Allegato 3: Visura ipotecaria ante ventennio

Allegato 4: Pec richiesta PdC, agibilità e CDU al Comune di Montebello Jonico

Allegato 5: Copia permesso di costruire ed elaborati grafici

Allegato 6: Copia certificato di agibilità

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8: Verbali di accesso agli immobili pignorati

Allegato 9: Nota di trascrizione compravendita R.P. n.3049

Allegato 10: Nota di iscrizione ipot. volunt. derivante da conc. a garanzia di mutuo R.P. n.1553

Allegato 11: Nota di trascrizione pignoramento R.P. n. 520

Allegato 12: Atto di compravendita Rep n. 82683 - 20393

Allegato 13: Atto di compravendita Rep n. 67314 - 15702

Allegato 14: Restituzione grafica piante stato di fatto sub. 8 e sub. 9

Allegato 15: APE sub. 9 (attestato di prestazione energetica)

Allegato 16: Docfa aggiornamento planimetria catastale sub. 8

Allegato 17: Docfa aggiornamento planimetria catastale sub. 9

Allegato 18: Documentazione fotografica