

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA****Esecuzione Immobiliare****G. E. Dott. Francesco M. A. BUGGE'****Procedimento R.G. Es. n. 40/2023****RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI****REGGIO CALABRIA:****19.08.2024****IL C.T.U.****Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano***(Documento firmato digitalmente)***NOTE:****PROSSIMA UDIENZA:****ARCHITETTO VINCENZO F.L. LUCISANO**

C/da dei Bergamotti, 40 – 89134 Reggio Calabria

Mobile: 380.9068098

e-mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, instaurata dalla società doValue S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., nella qualità di procuratrice della società Prisma S.r.l., creditore procedente; lo scrivente, quale esperto per la stima, depositava in data 04.02.2023, il proprio elaborato peritale di stima. In data 03.04.2023 la società doValue, inviava allo scrivente con posta elettronica certificata richiesta di chiarimenti, sui punti di seguito riportati e seguiti da specifica risposta:

QUESITO N. 1:

"... Dal raffronto tra rilievo e calcolo della superficie commerciale si evince che nel calcolo della superficie commerciale stessa si include anche il balcone da demolire. Si ritiene non congrua tale procedura, in quanto trattasi di superficie abusiva non sanabile e pertanto risulta opportuno escluderla dal calcolo del valore del bene in analisi..."

RISPOSTA AL QUESITO N. 1:

Nelle procedure esecutive, la stima di una porzione di immobile abusivo unitamente all'immobile regolare, è da considerarsi pienamente valida, osservato altresì che per tale abuso, non è stata reperita alcuna ordinanza di demolizione, emessa in precedenza dal Comune di Villa San Giovanni.

Diversa cosa è invece il metodo di determinazione del valore economico del balcone, che considerate le modeste dimensioni, viene dallo scrivente implementato al valore commerciale complessivo dell'immobile.

In effetti però tali porzioni immobiliari, hanno natura di beni extra commerciali, quindi il valore di stima, se non fosse per le modeste dimensioni, dovrebbe essere determinato anche con altri criteri, quali ad esempio valore d'uso, derivante dalla capitalizzazione del reddito che la porzione abusiva andrebbe ad incrementare sull'unità immobiliare nel prossimo ventennio.

Si evidenzia quindi di seguito, il valore commerciale del solo balcone abusivo, implementato nella stima:

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti	129,17 mq	129,17 mq
Pertinenze, balconi comunicanti	35,22 mq	4.68 mq su 8,52 totali
Totale immobile	164,39 mq	138 mq

Valore commerciale: mq 4.68 x € 646,94 = € 3.027,68

QUESITO N. 2:

"... La CTU prescrive "Verifica della conformità urbanistico edilizia — strutturale, per il mutamento della sagoma del prospetto e del balcone lato ovest, lo spostamento e la rotazione pilastri, senza aumento

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

Pagina 2 di 11

di superficie e/o di volume (D.P.R. 380/2001; art. 36 N.T.C. 2018); costo € 31.650". In tale costo risulta compreso "Rinforzo strutturale di travi e pilastri - lavori di demolizione e ripristino: € 25 350".

Data la rilevante entità del costo indicato, si chiede un chiarimento alla CTU in merito alle opere di rinforzo prescritte in quanto dalla sua relazione non emergono criticità strutturali inerenti al bene in procedura. Inoltre si richiede una specifica della metodologia con cui è stato determinato il costo delle opere di rinforzo ed eventuale documentazione a supporto (computo metrico e/o preventivi di ditte specializzate) in quanto tale deprezzamento influisce notevolmente sul valore del bene.

Inoltre si osserva che i prospetti e i pilastri sono elementi comuni in ambito condominiale e pertanto le difformità riscontrate risultano essere relative anche ad altre unità immobiliari estranee alla procedura, i cui proprietari dovranno intervenire nella procedura di regolarizzazione edilizia e strutturale. Si richiede un'integrazione alla CTU che specifichi se per la formazione dei costi relativi alla Verifica della conformità urbanistico edilizia — strutturale abbia considerato un'impostazione a livello condominiale delle pratiche e la suddivisione delle spese di regolarizzazione in base ai millesimi di proprietà..."

RISPOSTA AL QUESITO N. 2:

Per come già ampiamente descritto in Perizia, questo consulente, alla luce delle differenze riscontrate tra il progetto in variante del 2007 e la planimetria catastale dello stesso anno, effettuava delle verifiche documentali sul progetto depositato presso l'Ufficio ex Genio Civile, oggi di Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni e Supporto Tecnico della Regione Calabria.

Lo scrivente, in merito alle criticità strutturali, precisava in relazione come dallo studio comparativo tra l'unità immobiliare staggità, la pianta esecutiva dell'impalcato e le due diverse planimetrie di progetto depositate, vi fossero delle difformità. Per come evidenziato, con dei contorni in rosso nelle figure di pag. 12 dell'elaborato peritale di stima, si sottolinea come, in entrambe le sovrapposizioni delle due diverse planimetrie di progetto (quella depositata all'urbanistica e quella del Genio Civile) con l'impalcato strutturale riferito al piano staggitto (in blu), oltre ad un grossolano errore grafico di dimensionamento dei pilastri e delle travi, sia evidente come il pilastro edificato all'ingresso dell'appartamento (vedi pilastro n. 11), risulti ruotato di 90° gradi rispetto alla planimetria dell'impalcato ed al tabulato di calcolo depositato.

Inoltre, nella sovrapposizione grafica dell'impalcato con la planimetria depositata all'ufficio urbanistico comunale, risultano traslati verso l'esterno (ovest), anche i pilastri angolari (interasse 3 – 7; cnfr impalcato) rendendo quindi dissimile nelle varie raffigurazioni, la dimensione della relativa trave di collegamento.

Oltretutto i solai del balcone sul prospetto lato ovest, risultano nella pianta dell'impalcato,

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 3 di 11

graficamente posizionati lì dove insiste la stanza da letto, cioè nell'angolo nord ovest della planimetria, mentre il balcone aggetta, sia nelle due planimetrie di progetto (quella dell'Urbanistica e quella del Genio Civile), che nella realtà, ancor di più verso l'esterno e finisce con un'ampia parte in curva, sulla parete adiacente lato nord, mai raffigurata nell'impalcato.

Nella pianta impalcato, appare inoltre non precisato graficamente, lo sbalzo intercorrente tra il pilastro lato nordovest (n. 1) ed il solaio aggettante, che, risulta invece ben evidente nelle restituzioni grafiche delle piante di progetto e ben visibile anche nella realtà.

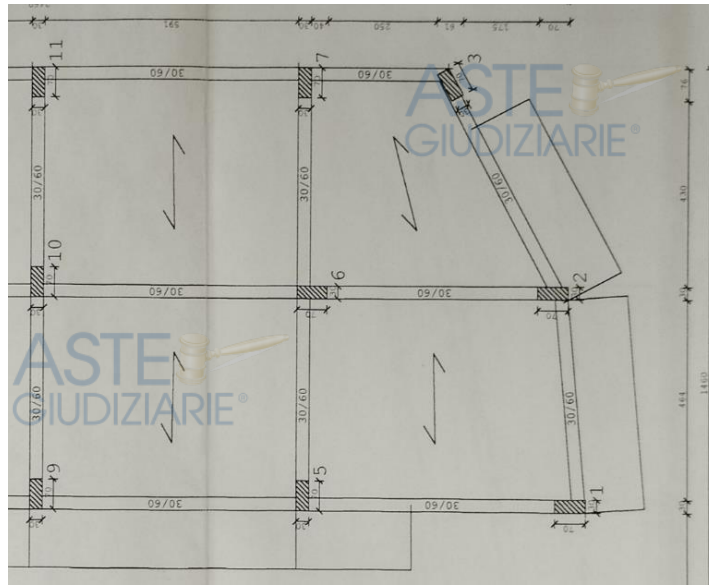


Figura 1: particolare della pianta dell'impalcato, riferita all'unità immobiliare staggita.

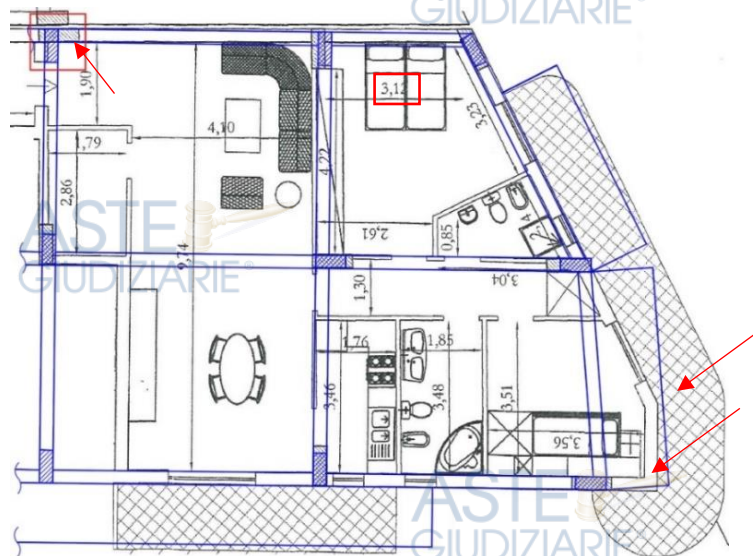


Figura 2: particolare della sovrapposizione tra la pianta di progetto depositata al Genio Civile e l'impalcato (in blu), con in evidenza gli errori descritti in precedenza.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 4 di 11

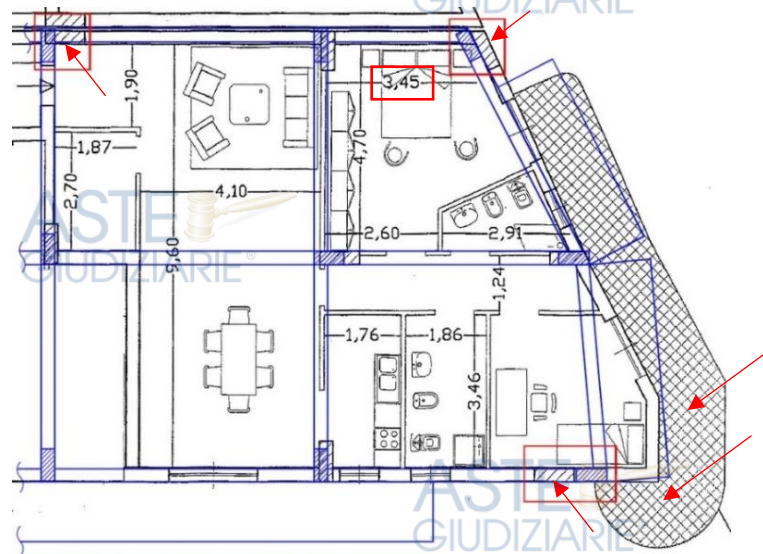


Figura 3: particolare della sovrapposizione tra la pianta di progetto depositata all'Urbanistica e l'impalcato (in blu), con in evidenza gli errori descritti in precedenza.

Filo N.ro	Ser. N.ro	Tipologia	Magrone (cm)	Ang. (Grd)	Cod.	dx (cm)	dy (cm)	Crit. N.ro
1	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	0,00	1	15,00	35,00	3
2	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	0,00	1	15,00	35,00	3
3	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	30,00	4	-37,80	-4,50	3
5	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	2	35,00	-15,00	3
6	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	0,00	2	15,00	-35,00	3
7	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	3	-35,00	-15,00	3
9	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	2	35,00	-15,00	3
10	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	3	-35,00	-15,00	3
11	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	1	15,00	35,00	3
12	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	0,00	2	15,00	-35,00	3
13	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	0,00	2	15,00	-35,00	3
14	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	0,00	3	-35,00	-15,00	3
15	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	2	15,00	-35,00	3
16	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	15,00	2	37,70	-5,40	3
17	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	0,00	2	15,00	-35,00	3
18	32	Rett. 30,00 x 70,00	0,0	15,00	3	-29,90	-23,50	3
19	31	Rett. 70,00 x 30,00	0,0	15,00				

Figura n. 4: Stralcio del tabulato di calcolo, in evidenza il pilastro n. 11 ruotato (70 x 30 cm anziché 30 x 70 cm)

Nella relazione, lo scrivente evidenziava come dal valore di stima, di € 89.278,01 per mq 138 commerciali (646,94 €/mq), avrebbero dovuto essere sottratte, stante la documentazione effettivamente reperita, le spese calcolate sull'unità immobiliare staggita, necessarie per eseguire la verifica della conformità urbanistico edilizia – strutturale, per il mutamento della sagoma del prospetto e del balcone lato ovest, lo spostamento e/o la rotazione dei pilastri, senza aumento di superficie e/o di volume, rispetto al progetto depositato all'urbanistica (D.P.R. 380/2001; art. 36 – N.T.C. 2018), evidenziando altresì come l'accertamento di compatibilità ambientale e la verifica della conformità urbanistica – strutturale, andrebbe estesa all'intero edificio.

Precisava altresì come i costi e gli oneri effettivi degli accertamenti da eseguire, avrebbero dovuto essere determinati in sede di progettazione esecutiva, sull'intero corpo di fabbrica e quindi anche

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

Pagina 5 di 11

sull'unità immobiliare staggita.

Alla luce di quanto rilevato dallo scrivente circa le difformità progettuali, unicamente sull'unità immobiliare staggita, quanto richiesto da doValue nelle osservazioni alla perizia, non può essere eseguito, per i motivi seguenti:

- 1) I costi per la ristrutturazione immobiliare, non possono essere computati sull'intera struttura, in quanto lo scrivente non ha mai esaminato l'intero edificio (fondazioni, strutture rimanenti, interpiani, garages, sottotetto, alloggi etc. etc.) e/o verificato l'intero progetto, essendo l'accertamento tecnico per come demandato, limitato alla sola unità immobiliare staggita da stimare.
- 2) Quindi, per poter dire con certezza quale intervento andrà attuato, bisognerà effettuare un complessivo studio preliminare dell'intero immobile, un successivo calcolo preliminare strutturale e valutare se a seguito delle variazioni rilevate, vi siano conseguentemente delle modifiche sulla rigidità dell'edificio, ovvero se ci sia per ogni piano dell'edificio, una sostanziale differenza del posizionamento del centro di massa delle rigidità, a causa delle differenze tra il progetto strutturale e la realtà.
- 3) I costi reali ed effettivi per l'adeguamento strutturale, non sono quindi valutabili in questa condizione, poiché per essere dettagliati, occorrerebbe stilare prima un progetto strutturale, da definire successivamente alle prove distruttive eseguite sulla struttura.

In questa fase quindi, si possono sinteticamente valutare solo i costi da sostenere per le prove distruttive (carotaggi del calcestruzzo, prelievo delle barre di armature esistenti, saggi esplorativi per il rilievo dei dettagli costruttivi di pilastri e travi) da eseguire per una verifica strutturale con un livello di conoscenza LC2 o LC3, livello questo da valutare in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, poiché funzione dei costi da sostenere.

Poiché al tecnico strutturista disporrà degli elaborati depositati all'ex Genio Civile, è plausibile ipotizzare un livello di conoscenza LC3. A seguito di questa ipotesi, è possibile estendere il rilievo dei dettagli costruttivi al 15% di ogni elemento primario per piano, fino ad un max di 300 mq.

Bisognerà quindi eseguire, sull'intero stabile, le seguenti prove:

- Allestimento Cantiere ed attrezzature;
- Approntamento dei pozzetti di ispezione delle strutture di fondazione;
- Carotaggi: n. 2 su di un pilastro; n. 2 su di una trave, per ogni piano;
- Prelievo campioni: n. 2 prelievi barre su di un pilastro e n. 2 prelievi barre su di una trave;



- Saggi esplorativi per il rilievo dei dettagli costruttivi di n. 7 pilastri e n. 9 travi;
- Ripristini delle porzioni indagate.

Per un costo medio di € 29.392,24 (24.092,00 € es. IVA, cnfr. tabella seguente) da intendersi qui calcolato per l'intero stabile e di € 3.674,03 (3.011,50 € es. IVA, cnfr. tabella seguente), per l'unità immobiliare staggita (dividendo equamente la somma per n. 8 appartamenti, come da progetto).

A queste vanno aggiunte le spese tecniche, sinteticamente quantificate in € 5.000 (somma qui suddivisa per le u.i. dichiarate in progetto), per un totale, costo medio per l'u.i., di € 4.299,03. Non è possibile allo stato determinare un costo unitario ripartito condominialmente per millesimi, per i motivi indicati precedentemente, al punto n. 1).

1	Impianto cantiere ed installazione di attrezzatura per l'esecuzione di prove, indagini e prelievi in sito sulle strutture in cemento armato e/o muratura, compresi il carico e lo scarico dell'attrezzatura, il trasporto in andata e ritorno delle attrezzature, l'impiego di eventuale gruppo elettrogeno, l'utilizzo di ponteggi fino a m 3,50 da terra e quanto altro occorra per l'esecuzione delle prove.		1	1 100,00 €
2	Estrazione con carotatrice elettrica di carote di lunghezza ≤ 25cm	156,00 €	28	4.368,00 €
3	Determinazione della resistenza a compressione su provini cilindrici (carote estratte da calcestruzzo indurito) compresa: la preparazione del provino con taglio e rettifica, la determinazione delle caratteristiche geometriche e della massa.	45,50 €	28	1 274,00 €
4	Determinazione della posizione dei ferri d'armatura superficiali prima del carotaggio (per ogni punto di carotaggio) mediante pacometria.	26,00 €	28	728,00 €
5	Prelievo di ferri d'armatura mediante taglio, compresa la rimozione del copriferro ed il ripristino delle barre e del copriferro.	260,00 €	28	7 280,00 €
6	Determinazione della profondità di carbonatazione mediante trattamento con fenolftaleina su carote di calcestruzzo (esclusa estrazione della carota).	32,00 €	16	512,00 €
7	Rilevamento pacometrico dei ferri di armatura per ogni postazione/metro quadro, o frazione di rilevamento compresa la restituzione grafica	65,00 €	16	1 040,00 €
8	Saggi esplorativi	100,00 €	16	1 600,00 €
9	Pozzetto di ispezione	400,00 €	4	1 600,00 €
10	Ripristini delle porzioni indagate	20,00 €	44	880,00 €
11	Prestazioni esterne di uno sperimentatore, per ogni ora o frazione	50,00 €	24	1.200,00 €
12	Prestazioni tecnico laureato, fino a 4 ore per ogni ora o frazione	300,00 €	6	1.800,00 €
13	Documentazione fotografica delle prove, per ogni CD/USB	15,00 €	2	30,00 €
14	Rilascio di emendamento al certificato di prova	15,00 €	44	660,00 €
15	Diritto fisso di certificazione	20,00 €	1	20,00 €
	Sommano			24.092,00 €
	IVA 22%			5 300,24 €
	TOTALE			29.392,24 €
	Totale suddiviso per singolo proprietario			3.674,03 €
16	Sommano Spese tecniche	625,00 €	1	4.299,03 €

Preventivo sommario dei provini sulla struttura (fonte tariffario ALIG 2024).

Il costo medio per il rinforzo strutturale, in precedenza previsto orientativamente in € 25.350,00, ottenuto considerando un prezzo medio per un adeguamento strutturale leggero, su circa il 35-40 %

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 7 di 11

della struttura inglobata all'interno dell'unità immobiliare, alla luce delle richieste dettagliate nelle osservazioni, è in questa fase da ritenersi inapplicabile, poiché non scaturente da un progetto strutturale esecutivo, che tenga conto degli interventi attuabili, sulla base dei risultati delle prove distruttive.

Le prove distruttive a loro volta dipendono, per come predetto, dalla tipologia di intervento strutturale che verrà eseguita sull'immobile e sul livello di conoscenza intrapreso dal progettista.

Le altre voci previste nella perizia di stima, rimarrebbero invece sostanzialmente invariate, se ne riporta quindi di seguito il riepilogo:

1. Importo a garanzia dei vizi:

12% della stima: € 10 713,36

2. Accertamento di Compatibilità Ambientale:

Costo medio per l'u.i.: € 3.250;

3. Accertamento di conformità urbanistico - edilizia:

Prove distruttive: € 3.674,03 (per l'u.i.);

Spese per pratica - spese tecniche: € 625 (per l'u.i.);

Costo medio per l'u.i.: € 4.299,03;

4. Scia per demolizione balcone e ripristino infissi porta – finestra facciata lato nord:

Totale, costo medio per l'u.i. : € 13 250;

Spese presentazione pratica SCIA, sanzioni e spese tecniche: € 3 550 (costo minimo u.i.).

Costo minimo per l'u.i. : € 16 800;

5. Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e diversa distribuzione degli infissi esterni:

Spese tecniche pratica (costo medio u.i.): € 1 550;

Costo presentazione per singola pratica (sanzioni e oneri): € 1 150,00;

Totale, costo medio per l'u.i. : € 2 700;

6. Variazione catastale, Attestazione di prestazione energetica, Segnalazione Certificata di Agibilità,

Verifica impianti a norma:

Totale, costo medio per l'u.i. : € 4 000

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 8 di 11

1	Importo a garanzia dei vizi	10.713,36 €
2	Accertamento di compatibilità ambientale	3.250,00 €
3	Accertamento di conformità urbanistico - edilizia:	4.299,03 €
4	Scia per demolizione balcone e ripristino infissi porta – finestra facciata lato nord	16.800,00 €
5	Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e diversa distribuzione degli infissi esterni	2.700,00 €
6	Variazione catastale, Attestazione di prestazione energetica, Segnalazione Certificata di Agibilità, Verifica impianti a norma:	4.000,00 €
Totale		41.762,39 €

Tabella riepilogativa

PER UN TOTALE COMPLESSIVO: € 41.762,39 (costo medio per l'u.i.)

La stima dell'unità immobiliare, defalcate le somme necessarie per la regolarizzazione ambientale ed urbanistico – edilizia prima elencate, sarà di:

$$\textbf{(\underline{€ 89 278,01} - \underline{€ 41.762,39}) = \underline{€ 47.515,62}}$$

Si evidenzia che nella vendita dell'immobile dovrà essere precisato che incomberà sull'acquirente l'onere della spesa (al momento non determinabile) da sostenere in quota parte, per un adeguamento strutturale dell'immobile (o per un eventuale ripristino allo stato di progetto, derivante dall'inattuabilità dell'intervento).

Si precisa oltretutto che, i costi e gli oneri realmente necessari, da determinare in fase istruttoria in relazione alle difformità riscontrate ed alle reali condizioni dell'intero fabbricato, potrebbero risultare diversi (maggiori o minori) da quelli coincidenti con la stima dei costi precedentemente determinata.

Si ribadisce altresì che, il rilascio o il diniego della compatibilità ambientale per l'intero edificio e quindi per l'unità immobiliare staggita, è subordinato all'esito del parere vincolante, emesso dall'Autorità competente a seguito della relativa istruttoria su tutto lo stabile; lo stesso dicasi per l'esito dell'istruttoria Urbanistica e dell'ex Genio Civile.

Data l'alea riscontrata, tenuto conto dell'effettiva documentazione reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle informazioni attinte esclusivamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente non può in questa sede, presupporre l'esito positivo, negativo o le eventuali ulteriori e diverse determinazioni che risulteranno dalle istruttorie reali.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 9 di 11



QUESITO N. 3:

"... Il metodo di valutazione utilizzato dalla CTU, ovvero metodo per punti di merito ed il riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, si ritiene NON idoneo ad individuare il valore di un immobile in quanto le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima, e forniscono indicazioni di valore di larga massima.

In riferimento alla prassi estimativa ed a quanto prescritto dagli Standard Internazionali di Valutazione, si ritiene congruo procedere alla valutazione mediante il metodo della comparazione diretta, che prevede un'adeguata ricerca di mercato nella zona di riferimento comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite..."

RISPOSTA AL QUESITO N. 3:

Si rappresenta che la " stima per punti di merito nella variante moltiplicativa", avente come incipit la media dei i valori tabellati forniti dall'OMI, è ritenuta ancora oggi ampiamente valida ed attendibile, non solo per le unità immobiliari urbane, ma anche, per come confermato sia dal "Coordinamento Nazionale delle Commissioni Provinciali per gli Espropri" in data 19/01/2019, che dalla EXEO edizioni di Padova, in occasione del convegno nazionale del 27.10.2011, nella stima per punti di merito dei terreni agricoli.

Difatti i valori minimi e massimi, riportati ad intervalli semestrali nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, sono estratti direttamente dai rogiti delle singole compravendite immobiliari e suddivisi per zone omogenee, nonché per immobili con caratteristiche e destinazioni simili, Tali valori quindi non sono, per come osservato da doValue, da ritenersi di larga massima.

I valori Omi, trasformati nella stima in funzione dei coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, non sono soggetti a valutazioni di carattere soggettivo o strumentale, ma ad un apprezzamento oggettivo, di tipo sintetico/qualitativo, riscontrabile da qualsiasi operatore del settore, con pochissimi margini di errore e comunque sempre aggiornabile. Ovvio è che i valori ottenuti, possono essere comparati ed integrati con altri provenienti, da diversi metodi di stima, purché comprovatamente validi ed efficaci.

Nel metodo per comparazione diretta, proposto dalla Do Value, non è ad esempio immediatamente riscontrabile, come sia stato determinato il prezzo dei beni immobili da comparare a quello oggetto di

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 10 di 11

stima (ad es.: stima per coefficienti di merito? stima per comparazione? stima sintetica? stima diretta? stima per capitalizzazione ? valore assegnato per volere della proprietà ?) e come tali valori abbiano influenzato nel tempo il mercato immobiliare. All'uopo, basti osservare come il valore medio /mq, ricavato semplicemente dalla media algebrica dei valori OMI (610€/mq), sia pressoché corrispondente a quello di 600 €/mq, scaturito dalla "valutazione diretta del mercato" proposta da DoValue.

Il valore di stima ottenuto per punti di merito invece, è funzione dei coefficienti attribuiti ad ogni singola caratteristica di quel fabbricato, ottenendo quindi un prezzo specifico di quell'immobile, difficilmente replicabile su altri edifici.

E' quindi facilmente comprensibile come per lo scrivente, il luogo comune delle "generiche valutazioni medie, ricavate dall'osservatorio immobiliare", non trovi riscontro con la stima per coefficienti di merito eseguita in perizia.

Si ritiene quindi il metodo di stima utilizzato, congruo con quanto demandato dall'On. Giudice per l'Esecuzione.

Con la presente risposta alle osservazioni, composta da n. 11 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Onorevole Giudice per l'Esecuzione , per ogni ulteriore chiarimento.

Reggio Calabria lì 19.08.2024

Il Consulente Esperto per la stima

ARCHITETTO
VINCENZO F. L. LUCISANO
N. Iscr. 1466 - Sez. A - Sett. a

Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano
(Elaborato firmato digitalmente)

NUOVA SCHEDA SINTETICA DI STIMA Risposta alle osservazioni

Dati catastali:

Comune di Villa San Giovanni (RC), catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 1, particella 751, subalterno 26, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: mq 138, totale escluse aree scoperte: 129 mq, rendita € 288,70, via Briatico snc, piano 2°.

Numero di Lotti: Unico

Prestazione Energetica: Classe "G"

Confini:

L'unità immobiliare confina a nord con la corte sub. 1, comune a tutti i subalterni escluso il 20, a est - con altro appartamento subalterno n. 21, a sud con il fabbricato adiacente in particella 704 e ad ovest con la particella 582, adibita a strada la corte sub. 1 precedente.

Superficie calpestabile:

La superficie calpestabile, dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, è risultata essere di mq 111,70 per l'unità immobiliare e di mq 32.48 per i balconi.

Valore di stima:

€ 89 278,01, per mq 138 commerciali (646,94 €/mq).

STIMA DEGLI ACCERTAMENTI, VERIFICHE E REGOLARIZZAZIONI:

Importo a garanzia dei vizi: 12% della stima: € 10 713,36

Accertamento di Compatibilità Ambientale: € 3 250 (costo medio u.i.).

Accertamento di conformità urbanistico - edilizia: € 4 299,03 (costo medio u.i.)

Scia per demolizione balcone e ripristino infissi, facciata lato nord: € 16 800 (costo medio u.i.)

Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e diversa distribuzione degli infissi esterni: € 2 700 (costo medio u.i.)

Variazione catastale, Attestazione di prestazione energetica, Segnalazione Certificata di Agibilità, Verifica impianti a norma: € 4 000 (costo medio u.i.)

TOTALE COMPLESSIVO: € 41.762,39 (costo medio u.i.)

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 1 di 3

STIMA UNITÀ IMMOBILIARE, DETRATTE LE SPESE PER ACCERTAMENTI, VERIFICHE E REGOLARIZZAZIONI:

(€ 89 278,01 – € 41.762,39) = € 47.515,62

Nella vendita dell'immobile dovrà essere precisato che incomberà sull'acquirente, l'onere della spesa (al momento non determinabile) da sostenere in quota parte, per un adeguamento strutturale dell'immobile o per un eventuale ripristino allo stato di progetto, derivante dall'inattuabilità dell'intervento.

i costi e gli oneri realmente necessari, da determinare in fase istruttoria, in relazione alle difformità riscontrate ed alle reali condizioni dell'intero fabbricato, potrebbero risultare diversi (maggiori o minori) da quelli coincidenti con la stima dei costi precedentemente determinata.

Il rilascio o il diniego della compatibilità ambientale per l'intero edificio e quindi per l'unità immobiliare staggita, è subordinato all'esito del parere vincolante, emesso dall'Autorità competente a seguito della relativa istruttoria; lo stesso dicasi per l'esito dell'istruttoria Urbanistica e dell'ex Genio Civile.

Data l'alea riscontrata, tenuto conto dell'effettiva documentazione reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle informazioni attinte presso gli uffici competenti, esclusivamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente non può in questa sede, presupporre l'esito positivo, negativo o le eventuali ulteriori e diverse determinazioni che risulteranno dalle istruttorie reali.

Stima valore di locazione: € 326,89/mese.

Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione: € 408,92.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: saldo 2023, € 197,47 e gennaio 2024 di € 34,08.

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: Non vi sono procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito. In data 20/11/2023 è stata emessa sentenza n. 1532 a conclusione del Giudizio N. 4414/2018 R.G. pendente presso il Tribunale Civile di Reggio Calabria, avente ad oggetto vizi di costruzione del fabbricato, incardinato dal Condominio, nei confronti dei costruttori.

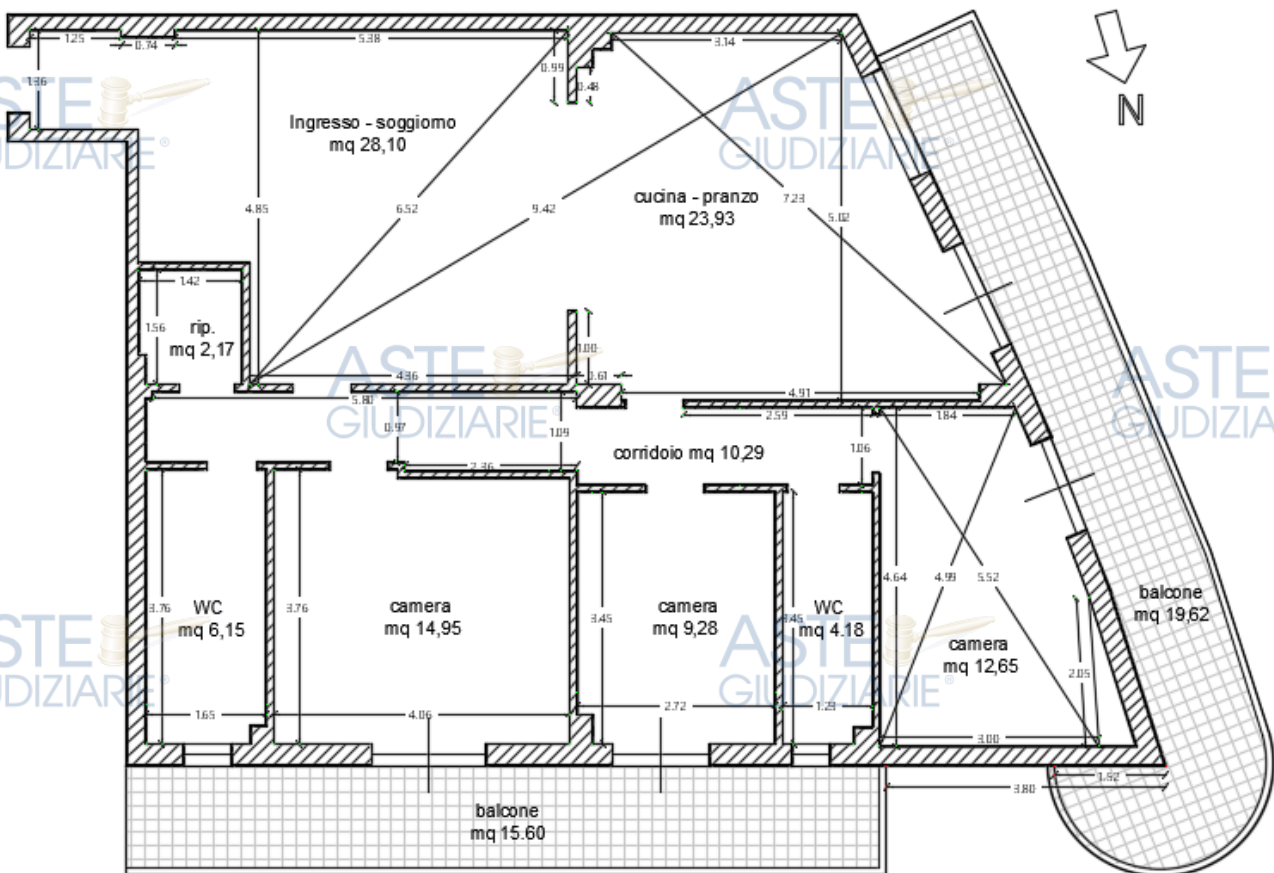
La casa coniugale è risultata occupata della debitrice esecutata e dai figli, giusto decreto di omologa n. 242/19 (cronologico n. 5896 – R.G. 312/2019), pronunciato in data 27/09/2019 dal Tribunale di Reggio Calabria. All'atto dei sopralluoghi l'immobile è risultato altresì occupato dal compagno convivente.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 2 di 3



Planimetria dell'unità immobiliare

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 3 di 3