

Tribunale di Reggio Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 78/2024 R.G. Es.

Arch. Isabella Pellicone
Via Longitudinale 78, 89134
Reggio Calabria
e-mail: arch.pellicone@gmail.com
PEC: ipellicone@oappc-rc.it
Cell: +39.347.95.86.795

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. n. 78/2024 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®
XXXX

Promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nei confronti di

Sig. XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Stefano CANTONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza del 04 marzo 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Isabella Pellicone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 78/2024 R.G. Es.



Tra



XXXXX

(creditore procedente)

Contro

Sig. XXXXXXXX

(debitore esecutato)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione si compone dei seguenti dodici capitoli:



Capitolo I – Premessa, incarico e quesiti

pag. 4



Capitolo II – Svolgimento della consulenza tecnica d'ufficio

pag. 7

Stima col metodo sintetico comparativo

pag. 23

Stima col metodo per capitalizzazione dei redditi

pag. 26

Valore dell'immobile pignorato

pag. 28



Capitolo III – Conclusione

pag. 28





CAPITOLO I PREMESSA, INCARICO

La sottoscritta arch. Isabella Pellicone, domiciliata in Reggio Calabria alla Via Quattronari 16 bis, con studio in Reggio Calabria alla Via Longitudinale 78, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 2710,

PREMESSO CHE

- **in data 15 ottobre 2024** ha ricevuto incarico di C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria, nella persona del dott. Stefano Cantone, relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare n. 78/2024, **promossa dalla XXXX, contro XXXX**, nato a XXXXX il 10/12/1969 e residente a XXXXX in via XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX,;
- **in data 17 ottobre 2024**, ha inviato il verbale di giuramento secondo le modalità previste dal processo telematico, prendendo atto dei quesiti formulati dal Giudice.
- **In data 23 ottobre 2024**, si è recata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisire elementi indispensabili per rispondere ad alcuni quesiti formulati.
- **in data 05 novembre 2024** ha eseguito ricerche catastali storiche presso il portale dell'Agenzia del Territorio.
- **in data 08 novembre 2024** e previa comunicazione per mezzo raccomandata del 21 ottobre 2024, si è recata, accompagnata dal custode giudiziario dott. Antonio Aricò, presso i luoghi di causa, siti in Condofuri, provincia di Reggio Calabria, all'indirizzo E90 n. 82, per dare inizio alle operazioni peritali (I° sopralluogo), cui partecipava anche il debitore esecutato sig. XXXXXXXX. Durante il sopralluogo, dopo una prima ispezione dettagliata del compendio oggetto della perizia tecnica, documentata attraverso riprese fotografiche, sono state acquisite alcune informazioni dal debitore esecutato, il quale comunicava l'intenzione di inviare al custode i documenti necessari al completamento della presente relazione; quest'ultimo prelevava le chiavi di accesso all'alloggio, per il quale il sig. XXXXXXXX dichiarava che lo stesso non fosse utilizzato come abitazione principale, né da sé né da terzi. Alle ore 11:30, dopo la chiusura del verbale di primo accesso, si lasciavano i luoghi.
- **Nella medesima data**, si è recata presso gli uffici tecnici del Comune di Condofuri per effettuare accesso agli atti, dove le veniva comunicata la procedura di richiesta.



ASTE
GIUDIZIARIE

- In data 11 novembre 2024 ha inviato richiesta tramite *pec*, di accesso agli atti per visione e rilascio copie di quanto presente presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Condofuri.
- In data 19 novembre 2024, il dott. Aricò, di comune accordo con la scrivente, inviava sollecito all'esecutato per la trasmissione della documentazione richiesta in sede di sopralluogo, relativamente a bollette per le utenze luce e acqua, informazioni sul condominio, il titolo di proprietà del bene staggito e la formalizzazione della richiesta di locazione del bene in procedura. In risposta a quanto richiesto, l'avv. Giuseppe D'Ottavio, legale del signor XXXXX, inviava per mezzo mail al dott. Aricò, il quale tempestivamente trasmetteva a questo c.t.u., solo una parte della documentazione richiesta; inoltre non è stata trasmessa alcuna formalizzazione in merito alla richiesta di locazione del bene staggito.
- In data 27 novembre 2024, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Condofuri per effettuare accesso agli atti e copia della documentazione presente in archivio inerente al bene pignorato e all'intero complesso di cui lo stesso fa parte.
- In data 13 dicembre 2024, la scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo per procedere al rilievo planimetrico dello stesso, arricchendo ulteriormente il pregresso rilievo fotografico.
- In data 18 dicembre 2024, il dott. Aricò inviava una PEC all'amministratore del condominio Bonetti Park, dott. Francesco Battiata, richiedendo informazioni relative alla seguente documentazione; dopo vari solleciti, la risposta è stata fornita per mezzo pec in data 09 gennaio 2025:
 - quota millesimale proprietà Sig. XXXXXX;
 - spese condominiali;
 - ultimo bilancio consuntivo approvato;
 - ultimo bilancio previsionale;
 - ultimo verbale di assemblea condominiale
 - qualsiasi altra documentazione si ritenga utile.

La documentazione ricevuta a firma dell'amministratore avv. Maria Grazia Calipari è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE



- a) Verbale assemblea ordinaria del 20/12/2022;
 - b) Bilancio preventivo 2022 in cui vengono incluse le spese inerenti al *bilancio consuntivo gestione gennaio-dicembre per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021*;
 - c) Bilancio preventivo 2022 con ripartizioni per anagrafica/unità.
- In data 19 dicembre 2024, sulla scorta delle precedenti operazioni peritali e verifiche effettuate, rilevando difformità rispetto alle rappresentazioni grafiche disponibili, questo c.t.u., ha inoltrato richiesta di proroga al signor Giudice Delegato, affinché fosse concesso un termine ulteriore per l'espletamento dell'incarico, necessario a completare le verifiche tecniche e i riscontri documentali richiesti ai fini della redazione della relazione peritale.
 - In data 21 dicembre 2024, ha effettuato un terzo e ultimo sopralluogo, completando i necessari rilievi metrici e fotografici.
 - In data 02 gennaio 2025, la scrivente ha depositato presso l'Ufficio Agenzia del Territorio la planimetria catastale del cespite pignorato, corretta e aggiornata, e ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) depositandolo nel portale ENEA della Regione Calabria.
 - In data 09 gennaio 2025, codesto c.t.u. ha provveduto a depositare l'elaborato peritale, a seguito del quale l'Ill.mo Giudice, in data 24 febbraio 2025 ha chiesto delle integrazioni che sono state recepite nella presente relazione che sostituisce integralmente la precedente per forma e contenuto.





CAPITOLO II

SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Quesito n. 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.

In riferimento al quesito formulato e dall'analisi della documentazione ipotecaria presente negli atti e da quella acquisita dal c.t.u. presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che, nel periodo compreso tra il 24/03/1992 e il 22/10/2024, risultano iscritte e/o trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato N. 3):

- ISCRIZIONE del 04/06/2004 – Registro Particolare 1275 R.G. 9027
Pubblico ufficiale ZUMBO ROSANNA Rep. 6017/2234 del 03/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
 1. Annotazione n. 562 del 22/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 15/02/2007 – Registro Part. 2044 R.G. 3665
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Rep. 82950/12917 del 14/02/2007.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 15/02/2007 – Registro Part. 1179 R.G. 3666
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Rep. 82951/12918 del 14/02/2007.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE del 20/07/2010 – Registro Part. 3113 R.G. 14826
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 5858/94 del 28/06/2010. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.
- ISCRIZIONE del 11/09/2015 – Registro Part. 1318 R.G. 14896
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 137 del 29/01/2012. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.





○ TRASCRIZIONE del 10/09/2015 – Registro Part. 13510 R.G. 16193
Pubblico ufficiale UFF. GUD. C. APPELLO DI REGGIO CALABRIA
Rep. 2020 del 05/08/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'alloggio oggetto di valutazione è allibrato in catasto fabbricati al
**Comune di Condofuri – Foglio 68 – Particella 347 – Sub 3 e (graffato
con) – Particella 405– Sub 1 - categoria catastale A3 di 2^a classe,
consistenza 8 vani, rendita pari a € 371,85.** (Allegati NN. 1 e 1/b)

La planimetria più recente in catasto (Allegato N. 2/b) corrisponde in
gran parte allo stato attuale dei luoghi, eccezion fatta per imprecisioni nella
distribuzione degli ambienti e nel posizionamento degli infissi esterni, per
le quali si è proceduto ad effettuare un nuovo accatastamento aggiornato
(Allegati N. 1/b e 2/c).

A seguito del sopralluogo, è emersa una discrepanza tra le dimensioni
reali del cortile e quelle indicate nell'elaborato planimetrico pregresso, con
una superficie effettiva maggiore rispetto a quanto rappresentato. Si segnala
inoltre che non è stato effettuato l'aggiornamento catastale, poiché tale
operazione avrebbe richiesto la modifica del *Tipo Mappale*, con potenziali
implicazioni per le proprietà limitrofe.

Quesito n. 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.*

Il compendio pignorato oggetto della presente relazione consiste in
un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, (**Comune di Condofuri –**



Foglio 68 – Particella 347 – Sub 3 e (graffato con) – Particella 405– Sub 1

- categoria catastale A3 di 2ª classe, consistenza 8 vani, rendita pari a €

371,85), ubicata in un fabbricato a due elevazioni fuori terra all'interno di un

complesso edilizio residenziale composto da 70 villette, situato nel Comune

di Condofuri, località Straci, a pochi chilometri dal centro abitato di

Condofuri e di Marina di San Lorenzo e dalla più vicina stazione ferroviaria

(2 km) presente in entrambi i suddetti Comuni facilmente raggiungibili

tramite l'unica via di collegamento, la Strada Statale 106 (BLOCCO Foto

n.1).



Figura 1. Estratto di mappa catastale del **Bonetti Park**

Il fabbricato in questione, identificato con il numero interno 43, gode di accesso diretto dalla viabilità interna alla lottizzazione, che conduce a un cancello privato attraverso il quale si accede al cortile di pertinenza del



cespite. (BLOCCO Foto n.2). È presente all'interno dell'area del *complesso residenziale* un sottopasso ferroviario che permette, in tutta sicurezza di raggiungere la spiaggia di Condofuri (BLOCCO Foto n.3).

Il fabbricato, composto da due piani fuori terra, è realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falde. È interamente tamponato, rifinito esternamente e tinteggiato prevalentemente in colore *panna*. È circondato su tre lati (Nord, Ovest e Sud) da una corte pertinenziale esclusiva, pavimentata con piastrelle quadrate in cotto, si trovano anche una doccia esterna, un forno a legna e aiuole che seguono il perimetro del fabbricato, mentre il lato Est, privo di aperture, confina con un altro fabbricato facente parte del *complesso residenziale* (BLOCCO Foto n.4).

L'alloggio pignorato si compone, al piano terra, di un ingresso che conduce direttamente al salone, situato sulla sinistra e comunicante con la sala da pranzo a destra. Da un piccolo disimpegno si accede alla cucina, che si affaccia sulla sala da pranzo tramite un'apertura nella parete comune. L'immobile comprende inoltre un bagno, aero-illuminato attraverso una finestra che si apre sulla lavanderia, questa accessibile dall'esterno; è presente uno scaldacqua elettrico per il fabbisogno di acqua calda sanitaria (ACS). Di fronte all'ingresso si trova la scala per l'accesso al primo piano, sotto la quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio (BLOCCO Foto n.5). L'altezza utile è pari a 2,70 metri (da pavimento a soffitto).

Al primo piano (secondo fuori terra) al quale si accede dalla scala interna, sono ubicate le camere da letto oltre servizi igienici. Precisamente sono presenti: disimpegno/corridoio a "C", quattro camere, 2 bagni in uno dei quali è presente uno scaldino a elettrico, un armadio a muro posizionato sulla parte retrostante le scale, una veranda sul fronte sud, con affaccio sud-ovest. (BLOCCO Foto n.6).

L'altezza utile media al secondo livello è pari a circa mt 2,47, considerando che il secondo piano fuori terra presenta un soffitto inclinato





avendo misurato un'altezza pari a metri 2,00 nel punto più basso (camere lato nord) e metri 2,95 nel punto più alto (al colmo).

L'immobile, è interamente tamponato e tramezzato, con disposizione dei vani per come riportato nell'Allegato n. 2/c (Planimetria catastale del 02/01/2025 – Dichiarazione di Protocollo n. RC0000518/2025 a firma del sottoscritto arch. Isabella Pellicone.

Le opere di finitura, nel complesso in buono stato di conservazione, presentano tuttavia alcune aree deteriorate a causa di infiltrazioni e fenomeni di umidità di risalita, non si evidenziano visivi danni alle strutture portanti verticali e orizzontali. (BLOCCO Foto n. 7).

Tali finiture sono realizzate con materiali comunemente utilizzati nell'edilizia civile, nello specifico: i pavimenti sono parte in cotto (al piano terra) e parte in gres *simil cotto*; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; i bagni sono completi di pavimentazione e rivestimento in ceramica, dotati di sanitari e rubinetteria in buone condizioni e serviti con impianto idrico-sanitario con acqua calda e fredda; le porte interne sono in legno al piano terra e in legno tamburato impellicciate con telaio in metallo verniciato bianco al piano superiore; gli infissi esterni sono realizzati in legno, dotati di doppi vetri semplici, e protetti da persiane a lamelle fisse, anch'esse in legno, che tuttavia versano in uno stato di conservazione non ottimale a causa della mancanza di interventi di manutenzione ordinaria; alcune persiane presentano lamelle rotte o danneggiate (BLOCCO Foto n.7); il portoncino d'ingresso è in legno.

Nell'alloggio i condizionatori presenti risultano in condizioni che ne rendono improbabile il buon funzionamento, presumibilmente dovuto all'usura e alla vetustà degli apparecchi. Si ritiene necessario un controllo tecnico approfondito per accertarne l'effettivo stato. Sono installati complessivamente 3 condizionatori al piano primo, nelle camere di maggiori dimensioni (Camera 1, Camera 2, Camera 4).





Inoltre si segnala che gli impianti sono collegati alle rispettive reti pubbliche ma non tutti sono sottotraccia, in quanto nel tempo sono state effettuate opere di manutenzione senza operare tagli murari.

La veranda posta al piano primo, fronte sud, è pavimentata e dotata di ringhiera in ferro; in alcune zone si riscontrano evidenti distacchi di pittura e/o intonaco. Le tegole della pensilina, visibili dalla suddetta veranda presentano alcune unità rotte o danneggiate (BLOCCO Foto n. 7).

Il contatore dell'energia elettrica, identificato con il codice n. 786.832.438, è installato al piano terra, all'interno della zona salone (FOTO 1.C). Il contatore dell'acqua, invece, si trova all'esterno, immediatamente dopo l'ingresso dal cancello principale, ed è identificato con il codice n. 340693 (FOTO 2.C).

Di seguito si riportano le superfici utili degli ambienti

PIANO TERRA

Ingresso	mq	8,71
Sala da pranzo	mq	13,93
Cucina	mq	5,23
Salone	mq	20,81
Disimpegno 1	mq	1,86
Bagno pt	mq	4,32
Lavanderia	mq	1,83
Ripostiglio sottoscala	mq	2,86
Vano scala	mq	5,02

PIANO PRIMO

Disimpegno 2	mq	8,63
Bagno 1p (1)	mq	3,61
Bagno 1p (2)	mq	1,66
Camera 1	mq	11,79



Camera 2	mq	8,20
Camera 3	mq	4,41
Camera 4	mq	11,67
Veranda	mq	7,77

Totale superficie utile appartamento mq **114,54**

Totale superficie balconi mq **7,77**

Totale superficie scoperta (da catasto) mq **95,82**

Attestato di prestazione energetica.

L'immobile staggito non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, pertanto il CTU ha provveduto all'elaborazione e redazione dello stesso (Allegato N. 4) e alla trasmissione tramite il sistema informatico APE CALABRIA; il certificato ricadente in **classe Energetica G**, presenta **protocollo 8002925000195606 con scadenza il 02/01/2035.**

Quesito n. 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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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 in pignoramento relativamente all'identificazione dell'immobile corrispondono a quelli attuali.

Si precisa inoltre che dalla *visura storica per immobile* è emerso che:

- il primo accatastamento è avvenuto in data 17/01/1983 in atti dal 30/06/1987 con Denuncia prot. N. 49/1983, Partita:1000053;
- Con Variazione del 17/01/1983 in atti dal 11/11/1993 – Classamento senza sopralluogo del 10/09/89 (n. 49.1/1983), sono state costituite le seguenti particelle graffate, foglio 68 particella 347 sub 1 e particella 405 di Rendita



387,34 euro, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,0 vani; La relativa *planimetria catastale* è stata presentata in data 29/06/1989; (Allegato n. 2/b)

c) Con Variazione del 12/03/2004, Pratica n. RC0051431 in atti dal 12/03/2004 per *Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione di toponomastica* (n. 8299.1/2004) con proprietà Arrigo Francesco e Sirio Elvira, sono derivate le seguenti particelle graffate foglio 68 particella 347 sub 3 e particella 405 sub 1 di Rendita 516,46 euro, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8,0 vani;



d) Con Variazione *nel Classamento* del 07/12/2004 Pratica n. RC0263018 in atti dal 07/12/2004 (n. 34896.1/2004) è stata variata la rendita a 371,85 euro, con Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,0 vani;

e) In data 09/11/2015 è avvenuta la commutazione alla *Superficie di Impianto*, passando da Consistenza 8,0 a mq 155,00, Totale escluse aree scoperte mq 143,00.

f) In data 02/01/2024 è stata registrata da questo c.t.u. la planimetria aggiornata corrispondente allo stato dei luoghi, con prot. N. 518/2024.



In risposta puntuale al quesito:

- i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- il pignoramento consente l'individuazione del bene;
- i dati indicati nel pignoramento, individuano gli immobili.

Quesito n. 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.



Dal confronto, fra la documentazione presente in atti e gli accertamenti svolti dal c.t.u., si segnala la necessità di un aggiornamento catastale per adeguare le planimetrie allo stato dei luoghi, trattasi di imprecisione grafiche che non precludono la presenza di abusi.





L'aggiornamento catastale avvenuto in data 02/01/2025 non ha modificato i dati di classamento dell'immobile staggito.

Quesito n. 5)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il complesso EDILIZIO nasce a destinazione turistico – residenziale realizzato in seguito a *Lottizzazione Convenzionata*, autorizzata con Concessione Edilizia n. 928 del 13/04/1981.

Quesito n. 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.

1. Accertamento edilizio urbanistico.

Il cespite, costituito da un manufatto su due livelli con corte di pertinenza, fa parte di un più ampio complesso edilizio residenziale realizzato in virtù della Concessione di Costruire prot. n. 928 del 13/04/1981 (Allegato n. 5) e della successiva Domanda di Condono Edilizio n. 40 del 30/09/1986 ai sensi della L. 47/85 (Allegato n. 6). Inoltre, sono state estratte dal faldone copie della documentazione dell'Ufficio del Genio Civile (Allegato n. 7) e dell'Autorizzazione rilasciata dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato del 13/02/1984 (Allegato n. 8).

Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Condofuri è presente una comunicazione dell'Area Tecnica – Ufficio Urbanistica e Demanio del Comune di Condofuri, prot. n. 8124 del 29/06/2023, riguardante la pratica di Condono Edilizio L. 47/85 n. 40 del 05/01/1986, relativa al Foglio 68 part. 347 sub. 3 e 405 sub. 1 (Allegato n. 9).

Il documento, riferito alla "Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria"





presentata dalla società EDIL BONETTI di Luciana Bonetti S.r.l., con amministratore unico, e indirizzato al sig. XXXXXXXX, richiede un'integrazione documentale e comunica l'avvio del procedimento per l'emissione del provvedimento finale. Tale documento è stato fornito anche dall'avv. D'Ottavio.

Dalla documentazione estratta si evince quanto segue:

- a. Il complesso edilizio residenziale *Bonetti Park* è stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n. 928/81;
- b. La domanda di Condono Edilizia presentata nel 1986 con il n. 40, ai sensi della L. 47/85, dalla Edil Bonetti di Luciana Bonetti S.r.l. tendeva a sanare le difformità di cui al punto precedente;
- c. La pratica di Condono Edilizio n. 40/1986 non è stata completata con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per l'intero complesso denominato *Bonetti Park*. Si rileva, inoltre, l'assenza di elaborati grafici rappresentativi dello stato dei luoghi delle singole unità immobiliari all'interno del complesso. Tuttavia, in vista del processo di alienazione dei singoli lotti, l'Ente comunale ha deliberato che fosse responsabilità dei singoli proprietari completare la procedura di sanatoria e richiedere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per la propria unità immobiliare.
- d. Non è presente alcun Certificato di Agibilità.
- e. Con il documento protocollato al n. 8127/2023 (Allegato N. 9), l'Ufficio Tecnico del Comune di Condofuri ha invitato il signor XXXXXX, proprietario dell'unità abitativa identificata con le particelle 347 sub. 3 e 405 sub. 1 del foglio 68, a completare le necessarie procedure per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, tra cui i seguenti versamenti:
 - I. Importo pari a 2.480,34 euro quale saldo della quota parte oblazione non versata;
 - II. Importo pari a 1.766,31 euro quale saldo della quota parte di oneri concessori, accertata alla data del 29/06/2023;





III. Importo pari a 516,46 euro come Diritti di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria Pratica n. 40/87 L. 47/85 – ditta Cuzzola Santo.

Inoltre si elenca puntualmente la documentazione obbligatoria per il rilascio del Titolo Edilizio in Sanatoria ai sensi della L. 47/85:

- a) Elaborati grafici di progetto (Piante, Sezioni, Prospetti);
- b) Elaborati per Inquadramento;
- c) Elaborati Relazionali;
- d) Documentazione amministrativa;
- e) Dichiarazione sullo stato dei lavori;
- f) Dichiarazione anno di ultimazione
- g) Documentazione atta al rilascio del Nulla Osta Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- h) Documentazione per la Regione Calabria ai sensi del DM 26/09/1997 in applicazione della Sanzione Condoni L. n. 47/85 – L. n. 724/94;
- i) Idoneità Statica e Sismica ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85;
- j) Perizia giurata dell'immobile;
- k) Dichiarazione di impegno a sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo riguardante il pagamento della indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 15 della legge 1497/39 con firma resa in forma autentica.

1. Sanabilità delle opere abusive

In base a quanto sopra esposto, si ritiene che l'Ufficio Tecnico comunale, con l'invio della Richiesta di integrazione e notifica del 29/06/2023 prot. n. 8124 indirizzata all'allora proprietario XXXXX, abbia comunicato che l'importo relativo agli oneri concessori e all'oblazione sia stato calcolato sulla base delle superfici catastali (Allegato n. 1), con la precisazione che tale importo potrà essere soggetto a conguaglio qualora le superfici rilevate dalle planimetrie presentino differenze. In questa comunicazione, l'Ufficio ha





calcolato la quota parte degli importi dovuti sulla base della situazione presente nel 2023, con una superficie totale di 155 mq (composti da 8 vani, di cui 12 mq di superficie scoperta).

A seguito del rilievo tecnico effettuato, la superficie risulta ora pari a 141,00 mq, di cui 12,00 mq di superficie scoperta, con un'altezza utile inferiore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del 2023 (Allegato n. 2/b).

Pertanto, per quanto sopra esposto, il procedimento di sanatoria potrà avvenire senza l'aggiunta di ulteriori conguagli da parte dell'aggiudicatario.

2. Regolarizzazione per il conseguimento del titolo di sanatoria e di agibilità

Il **certificato di agibilità** è il documento finale che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico di un immobile, nel rispetto della normativa vigente. Tale certificazione verifica la conformità dell'edificio alle disposizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'idoneità degli impianti installati. Il rilascio, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. è subordinato alla presentazione di specifica segnalazione certificata (SCA) da parte di un tecnico abilitato, corredata dalle necessarie attestazioni di conformità.

L'immobile non è provvisto del Certificato di Agibilità in quanto è ancora oggetto di una procedura di sanatoria e il relativo Permesso in Sanatoria non è stato ancora rilasciato.

Per ottenere il **Certificato di Agibilità / Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** dell'immobile oggetto della presente, sarà necessario predisporre i seguenti documenti prepedeutici e obbligatori:

1. **Titolo edilizio abilitativo** (Permesso di Costruire in Sanatoria).
2. **Certificato di Idoneità Statica (CIS)**.
3. **Dichiarazione di conformità degli impianti** (elettrico, idrico-sanitario, gas, climatizzazione, antincendio, ecc.), rilasciata dalle imprese installatrici ai sensi del D.M. 37/2008, sostituita dalla **Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri.)**, per gli impianti realizzati prima del 27 marzo 2008 (data di entrata in vigore del D.M. 37/2008), per i quali la Dichiarazione di Conformità non sia mai stata rilasciata o non sia più reperibile.





Per l'ottenimento dell'agibilità, l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere i seguenti costi relativi alla regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile, determinati seguendo i criteri stabiliti dal **D.M. 17 giugno 2016**, come modificato dal **D.Lgs. 36/2023, Allegato I.13**, in vigore dal **1° luglio 2023**:

<u>1</u>	Versamenti a titolo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria	<u>4'763,11 €</u>
<u>2</u>	Spese tecniche per il completamento della pratica di condono edilizio e rilascio del Permesso in Sanatoria	<u>8'000,00 €</u>
<u>3</u>	Altri elaborati obbligatori per l'ottenimento dell'Agibilità	<u>6'000,00 €</u>
<u>4</u>	<u>Segnalazione Certificata di Agibilità</u>	<u>1'000,00 €</u>

Quesito n. 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.

Dalla documentazione analizzata, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Quesito n. 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.

Per poter rispondere al quesito, è stata analizzata la documentazione inviata dall'attuale amministratore del condominio *Bonetti Park*, dalla quale si desume che **l'ultimo bilancio preventivo approvato è quello relativo all'anno 2022**, e che l'immobile è gravato da **spese fisse di gestione e di manutenzione per lo stesso anno, pari a 661,72 €**.

Dalla documentazione fornita, inoltre, emerge un debito a carico del sig. XXXXXX, pari a € 17.842,88 per le annualità pregresse al 2018 e per il periodo dal 2018 al 2021. Tale importo risulta dal verbale di assemblea condominiale del 20/12/2022, nel quale sono stati approvati i bilanci consuntivi per gli anni in questione (2018-2021).



Il debito è oggetto del decreto ingiuntivo n. 793/2023 del 28/12/2023, per un importo complessivo di € 18.957,33, comprensivo di spese e imposte, oltre agli interessi di mora e alle eventuali spese successive.

Nel corso di un atto di transazione stragiudiziale, il sig. XXXXXX ha scelto di estinguere il debito mediante pagamento rateale, suddividendo l'importo complessivo in 18 rate da € 1.000 ciascuna, con un'ultima rata di € 994,87, da corrispondere a partire dal mese di luglio 2024 ed entro il giorno 5 di ciascun mese.

Ad oggi, la quota versata dal sig. XXXXXX per il periodo da luglio 2024 a febbraio 2025 ammonta a un totale di € 8.000,00.



Quesito n. 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.

Il bene pignorato può essere venduto in un singolo lotto non divisibile, in quanto trattasi di immobile unifamiliare di tipo duplex (su due livelli) e corte di pertinenza esclusiva.



Quesito n. 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.

In riscontro al quesito formulato, si rappresenta quanto segue:

Dall'analisi dello stato dei luoghi, della conformazione dell'immobile e delle sue caratteristiche strutturali e funzionali, si rileva che **esso non risulta suscettibile di divisione in natura senza pregiudizio per il valore economico e la destinazione d'uso delle singole porzioni.**

Alla luce dell'indivisibilità dell'immobile, si è proceduto alla **stima dell'intero bene**, determinandone il valore complessivo.



Quesiti nn. 11), 12)

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.

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 è non attualmente occupato stabilmente dal debitore sig. XXXXXX o da un suo familiare, come dallo stesso espressamente dichiarato nel corso del primo accesso condotto alla presenza del Custode Giudiziario.

Il titolo legittimante il possesso è l'Atto di Compravendita del 14/02/2007 dinanzi al notaio Federico Maria, rep. N. 82950/12917 con contestuale Iscrizione di *ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. 82951/12918. (Allegato n. 10).

Non risultano contratti di locazione pendenti sull'immobile pignorato.

Quesito n. 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.

In relazione ai beni oggetto della procedura esecutiva n. 78/2024, sulla base della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, si riportano le seguenti risultanze:

1. Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità

- Dalle visure catastali e dalle verifiche presso la Soprintendenza competente non risultano vincoli di carattere artistico, storico o alberghiero gravanti sul bene.
- Non emergono, altresì, atti o disposizioni che ne limitino l'alienabilità o ne impongano l'indivisibilità.



2. Vincoli e oneri a carico dell'acquirente

- Il bene risulta inserito in un contesto condominiale, con obblighi derivanti dal regolamento condominiale e dagli oneri per la manutenzione delle parti comuni.
- Alla data odierna, il sig. XXXXXX risulta debitore di una somma pari a € 18.957,33 per spese condominiali arretrate, come da decreto ingiuntivo n. 793/2023 del 28/12/2023.
- Il debito è stato oggetto di una transazione stragiudiziale, con accordo per un pagamento rateale, di cui ad oggi risultano versati € 8.000. L'eventuale residuo dovrà essere valutato ai fini della sua opponibilità all'acquirente.
- La quota parte relativa alle spese condominiali per il 2022 è di 661,72 €
- Non risultano contratti che incidano sull'attitudine edificatoria del bene.

3. Vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

- Eventuali ipoteche e pignoramenti saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento.
- Non risultano vincoli condominiali o di altra natura che possano essere considerati opponibili all'acquirente oltre quelli sopra specificati.

4. Esistenza di diritti demaniali o usi civici

- Dalle verifiche catastali e urbanistiche non emergono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) gravanti sul bene.
- Non risultano usi civici o oneri di affrancazione e/o riscatto.

Quesito n. 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.

In conformità all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU ha proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, adottando criteri di valutazione coerenti con la normativa vigente e con le metodologie estimative riconosciute. Oltre a considerare l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio nonché lo stato di conservazione dell'immobile, il sottoscritto c.t.u. ha posto una certa attenzione nel condurre adeguate ricerche di mercato sia presso le maggiori agenzie immobiliari





operanti nella zona, sia direttamente sul posto, in relazione anche alla domanda ed offerta di immobili con caratteristiche similari, al fine di determinare sia un valore medio di mercato in €/mq, sia un valore medio di locazione espresso in €/mq per mese, necessari: il primo per condurre la stima col metodo sintetico-comparativo, il secondo per applicare il metodo per capitalizzazione dei redditi.

Mediando i due valori così ottenuti, si otterrà il più probabile valore di mercato.

b) Metodo sintetico-comparativo

- Questo metodo si basa sul confronto con immobili aventi caratteristiche simili e situati nella stessa zona, considerando transazioni recenti e valori di mercato correnti.
- A tal fine, sono stati presi come riferimento i valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui è ubicato l'immobile, opportunamente adattati in base alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.
- Il valore di mercato è stato quindi ottenuto applicando coefficienti correttivi per lo stato di manutenzione, la posizione, la destinazione d'uso, lo stato di possesso e altri elementi influenzanti il valore.

c) Metodo della capitalizzazione dei redditi

- È stato applicato per stimare il valore dell'immobile in funzione della sua redditività potenziale, considerando la rendita locativa netta annua e un tasso di capitalizzazione congruo, desunto da fonti statistiche e dal mercato locale.
- Questo metodo è stato utilizzato in via complementare per verificare la coerenza del valore determinato con il metodo sintetico-comparativo.

Il bene pignorato è una residenza di tipo Villino (A/7), ma che catastalmente risulta A/3 (abitazione di tipo economico).

STIMA COL METODO SINTETICO COMPARATIVO



L'edificio consiste in un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra con copertura a tetto e con struttura portante in cemento armato. È circondato su tre lati da un cortile esclusivo con accesso carrabile e pedonale e fa parte di un maggior complesso edilizio residenziale dal quale si accede mediante un





cancello di ingresso comune a tutti i condomini. È presente un custode e un amministratore condominiale.

I dati relativi alla conformità urbanistica sono dettagliatamente riportati nei paragrafi precedenti, come la descrizione puntuale dell'immobile stesso.

Il cespite presenta un *normale* stato di conservazione a meno di alcune parti di intonaco interne ed esterne che necessitano di risanamento conservativo; le parti strutturali non evidenziano danni dal punto di vista statico. Il dettaglio sullo stato di manutenzione e conservazione è descritto nel corso della presente relazione, dal quale emerge la necessità di interventi di *manutenzione straordinaria per messa in pristino delle parti ammalorate, la sostituzione di alcune tegole, la revisione degli impianti esistenti e la manutenzione ordinaria per gli infissi esterni*.

Nelle zone urbane i valori di mercato degli immobili dipendono strettamente dalla loro ubicazione. Nel caso in questione il sito ove sorge l'edificio oggetto di valutazione, si trova nel comune di Condofuri in localista Straci, e fa parte di un maggiore complesso edilizio residenziale realizzato in seguito a progetto di lottizzazione e la relativa ZONA OMI e FASCIA nella quale ricade l'unità immobiliare è la D3.

Il villaggio *Bonetti Park* di cui fa parte l'immobile staggito si trova ad equa distanza da due centri abitati, quello di Marina di San Lorenzo (direzione ovest) e quello di Condofuri.

L'immobile, quindi, è situato in un ambito periurbano a destinazione residenziale, ma purtroppo non vicinissimo alle linee di trasporto pubblico e ai servizi di prima necessità che possono essere raggiunti esclusivamente con mezzo di trasporto privato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CONDOFURI

Fascia/zona: Periferica/VILLAGGIO COSTABELLA E INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI LIMITROFI

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	570	830	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	385	560	L	2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	630	920	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Figura 2. Banca dati quotazioni immobiliari OMI - Semestre 1- Anno 2024

Il **valore unitario** dato dall'interpolazione dei valori OMI_{min} e OMI_{max} con l'applicazione del *coefficiente di merito K*, considerando i valori minimo (630,00 €/mq) e massimo (920,00 €/mq) della tipologia *Ville e Villini*, è il seguente: **717,00 €/mq.**

Il dato base è la superficie lorda dell'immobile da valutare pari a 148,10 mq di cui 8,30 mq di veranda, oltre la superficie del cortile (come da catasto) pari a circa 100,00 mq.

Da tali superfici, applicando i coefficienti di ragguglio e sommando, si ottiene:

	Superficie (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Appartamento	148,10	1,00	148,10

ASTE
GIUDIZIARIE

Area cortilizia	100,00	0,10	10,00
Balconi/verande	8,30	0,30	2,49

ASTE
GIUDIZIARIE**Totale superficie ragguagliata****160,59 mq**Da cui si ricava il valore di mercato717,00 € x 160,59 mq = **115'143,03 €**

Tale valore si moltiplica poi per una serie di coefficienti (moltiplicativi o riduttivi) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile, nel nostro caso i coefficienti utilizzati sono:

Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
Finiture	1,00
Livello manutentivo complessivo	0,90
Dotazioni impianti	0,98
Senza portierato né alloggio portiere	1,00
Panoramicità	1,00
Luminosità	1,10
Avvolgibili/persiane in legno	1,00
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	1,00
Senza ascensore rialzato e primo piano	1,00
Finestratura con vetri a tenuta termica	0,98
Finestratura con vetri a tenuta acustica	0,98

moltiplicando il valore 115'143,03 € per i coefficienti sopra elencati si ottiene il valore dell'immobile secondo il metodo di:

Stima sintetico- comparativa, pari a € 107'287,98**STIMA COL METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il dato base è la superficie netta o ragguagliata dell'immobile da valutare, necessaria per la stima col metodo di capitalizzazione dei redditi, pari a



160,59 metri quadri.



Successivamente, partendo dalla valutazione media del probabile canone di locazione desunto dalle indagini condotte dal c.t.u., occorre stimare le influenze ascendenti o discendenti che incidono sul bene da stimare. Per influenze ascendenti si intendono quelle capaci di elevare il saggio di capitalizzazione e di conseguenza incidenti in modo negativo (diminuzione) del valore dell'immobile. Di contro le influenze discendenti sono quelle che consentono di abbassare il saggio di capitalizzazione, e di conseguenza fanno aumentare il valore dell'immobile. Con riferimento ad apposite tabelle pubblicate sui più importanti testi di settore, interpolate per il caso in esame fra le influenza ascendenti annoveriamo le probabili spese per la manutenzione straordinaria, a cui viene attribuito mediamente un peso pari al 0,25%. Le influenze discendenti vengono poste pari a 0,00%, in quanto l'immobile non ha pregi particolari, ne è dotato di caratteristiche di particolare centralità, o altro. Il saggio di capitalizzazione della zona, sempre interpolando i dati pubblicati aggiornati all'attualità, risulta pari al 2,50%, pertanto il saggio medio di mercato sarà: $2,50\% + 0,25\% = 2,75\%$

da cui il valore dell'immobile stimato secondo il metodo di:

Capitalizzazione dei redditi, sarà pari a € 161'454,55

Il più probabile valore di mercato, allora, sarà determinato dalla media dei valori stimati con i due metodi sopra dettagliati, e pertanto:

Valore Commerciale = € (107'287,98 + 161'454,59)/2 = € 134'371,28

Quesito n. 15)

Tener conto ai fini della determinazione de valore di stima indicato dal ctu del deprezzamento connesso alla mancanza dell'agibilità.

Indicare in maniera distinta le correzioni della stima concernenti:

- *la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi;*
- *gli oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- *lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso;*
- *gli eventuali vincoli;*
- *le eventuali spese condominiali insolute.*





Nel determinare il valore di mercato dell'immobile, sono state applicate le seguenti riduzioni, basate su specifici fattori che ne influenzano la valutazione:

	Immobile a due p.f.t. in Condofuri – NCEU fg. 68 part. 347 sub 3- part. 405 sub 1	Coefficiente di correzione	VALORE COMMERCIALE 134'371,28 €
1	<u>Spese tecniche per completamento Pratica di Condo Edilizio e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità</u> Entro 120 giorni dall'aggiudicazione dei beni oggetti di pignoramento	A corpo	15'000,00 €
2	<u>Stato d'uso e manutenzione</u>	10%	13'437,13 €
3	<u>Assenza di vizi occulti: garanzia per vizio</u>	10%	13'437,13 €
4	Spese condominiali insolute anno 2022	A corpo	661,72 €
	Correzione di Stima – Quota 1/1 di piena proprietà (Valore Commerciale Corretto)		105'272,43 €

Valore dell'immobile pignorato in testa al debitore esecutato, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: **105'272,43 € (euro centocinquemiladuecentosettantadue/43)**

CAPITOLO III – CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di numero 27 pagine dattiloscritte, di tre verbali di sopralluogo, di 7 *Blocchi* di riproduzioni fotografiche, di 3 elaborati grafici e di 10 allegati, il sottoscritto c.t.u., avendo risposto ai quesiti posti dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Stefano Cantone, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a completa disposizione del sig. Giudice per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

La presente relazione inviata alle parti in causa, viene depositata con i seguenti allegati secondo le nuove norme che prevedono il fascicolo processuale telematico.





Allegati:

1. Verbali dei sopralluoghi;
2. Documentazione fotografica
3. Elaborati grafici
4. Allegati elencati in Perizia;



Reggio Calabria, 25/02/2025

Il C.t.u.



Arch. Isabella Pellicone

