

**Architetto Elisa Filardo**

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

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552

**Oggetto:** *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

**R.G.E.I. n. 36/2024**

contro

Custode Giudiziario: avv. Eleonora Greco

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

**RELAZIONE TECNICA**

Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Pizzo (VV), oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 36/2024 promossa da [redacted] contro [redacted]

*Vibo Valentia (VV), 05 gennaio 2025*

*Timbro e Firma*

## SOMMARIO

PREMESSA.....	3
PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI.....	5
PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....	10
DESCRIZIONE LOTTO 1 .....	12
SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA .....	18
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	18
STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE .....	18
PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI .....	19
METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI .....	19
METODO COMPARATIVO .....	19
APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI ..	18
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	21
CONCLUSIONI.....	24

## ALLEGATI

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

## APPENDICI

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

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

### **PREMESSA**

**Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Pizzo (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 36/2024 promossa da C [REDACTED] contro [REDACTED]**

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

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 36/2024, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], sito in agro del Comune di Pizzo e, in ultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** del cespite in esame.

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

- *esame degli atti del procedimento;*
- *verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;*
- *verifica e identificazione catastale degli immobili;*
- *acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;*
- *ricognizione e sopralluogo, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;*
- *accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;*

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

**PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI**

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di un immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E.I. n. 36/2024**

PROMOSSA DA

\_\_\_\_\_, con sede in Roma alla Via \_\_\_\_\_ o  
n. 18

CONTRO

\_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il bene oggetto della presente analisi, come accennato in premessa, è costituito da **n. 1 immobile** a destinazione residenziale, sito nel Comune di Pizzo, in testa al debitore per la piena proprietà.

Le attività peritali sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, avv. **Eleonora Greco**, sono state avviate in data 02/09/2024, tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni dei beni pignorati (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* – Documentazione catastale, in *Allegato 2* – Documentazione fotografica ed in *Allegato 3* – Documentazione grafica).

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

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



La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 1 (uno) immobile** ubicato nel Comune di Pizzo.



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

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

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

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



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

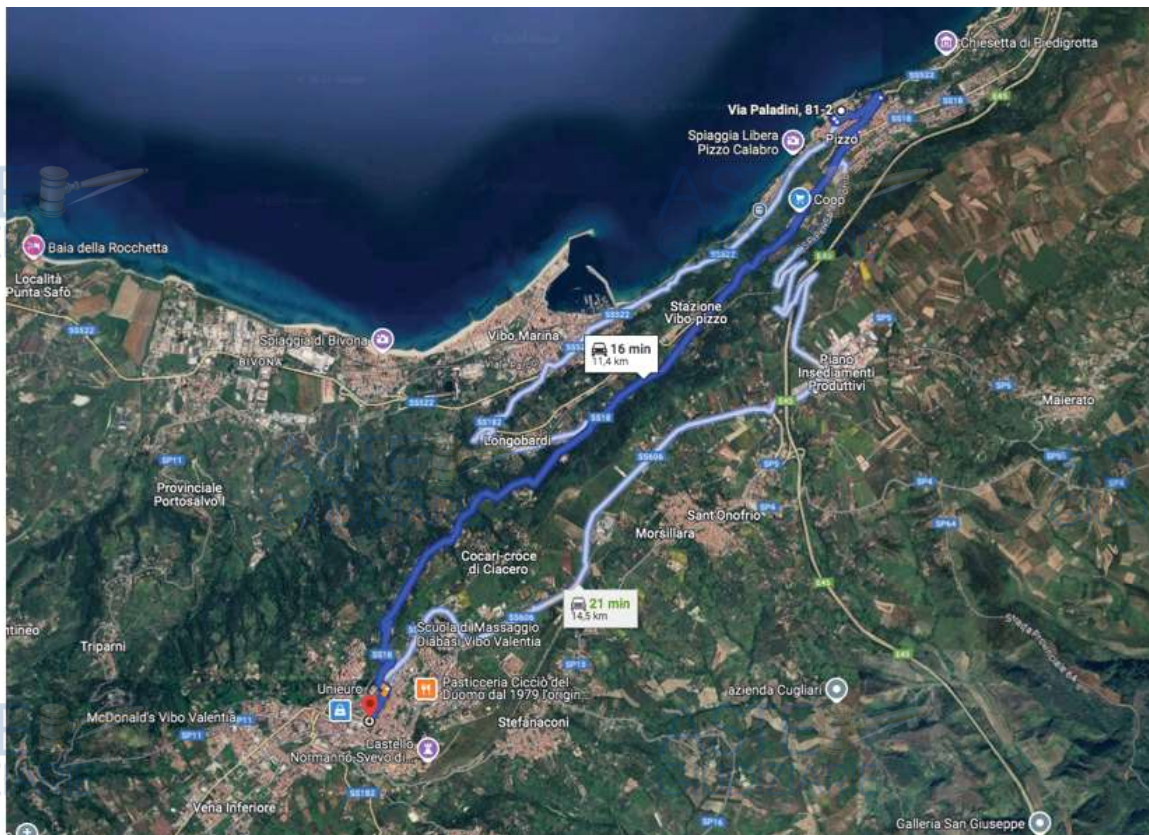


Figura 3 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dal centro del capoluogo di Provincia (km 11 ca)

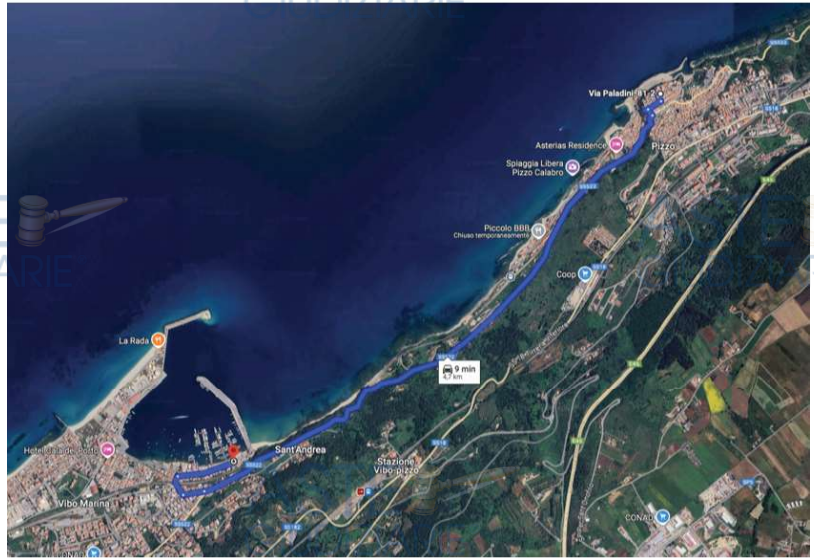
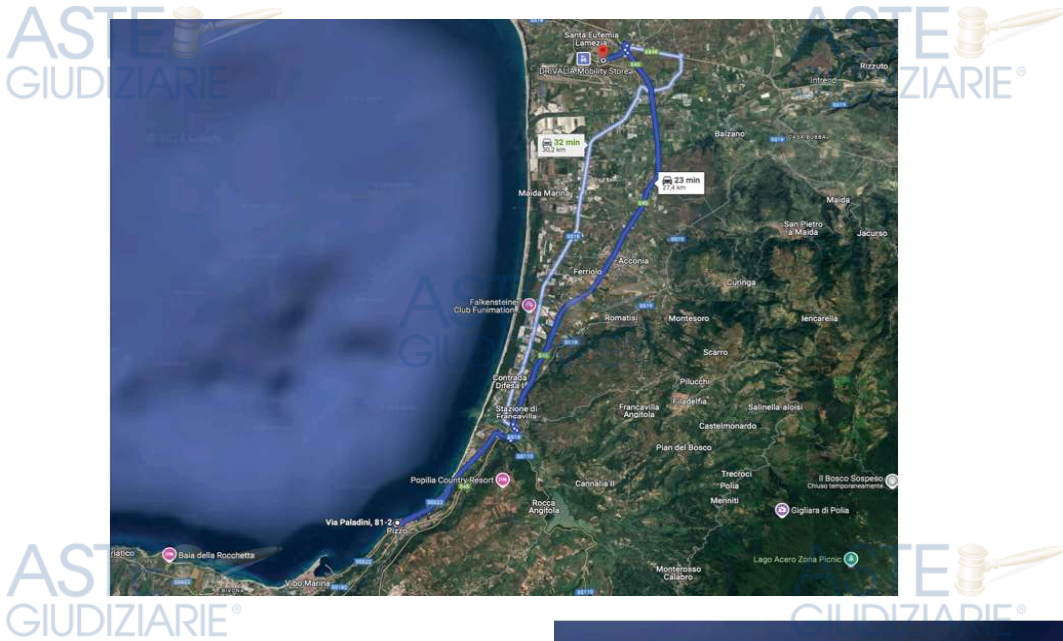


Figura 4-5-6 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dall'aeroporto di Lamezia Terme (CZ) (km 27 ca), dal porto turistico di Vibo Valentia Marina (km 5 ca) e dalla stazione ferroviaria (km 4,5 ca)

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

L'immobile sottoposto a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 09.10.2017 al n. 4568), è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia, Comune di Pizzo, come segue: dal 31/12/1939 **foglio di mappa n. 21, particella n. 128 e 129 sub 3, cat. A/2 – cl. 3, consistenza 11,5 vani, rendita € 742,41**, dal 04/04/2016 **foglio di mappa n. 21, particella n. 128 sub 1 e 129 sub 21, cat. A/3 – cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25**:  
confinante per tre lati con esterno e per un lato con sub 22 (abitazione di tipo civile – altra ditta).

I cespiti in esame risultano inclusi nell'ambito di un pregevole fabbricato di antica costruzione, costituito da n. 4 piani, dei quali tre fuori terra ed uno parzialmente interrato, ed ubicato in un'area caratterizzata da notevole valore sia paesaggistico - ambientale che storico - culturale poiché situata – al di sopra di una scogliera affacciata sul mare, tra il nuovo porticciolo turistico di Pizzo ed il vecchio porto sito in località “Marinella” della città – nel cuore del centro storico di una delle cittadine più note della Costa degli Dei e dell'intera Regione.

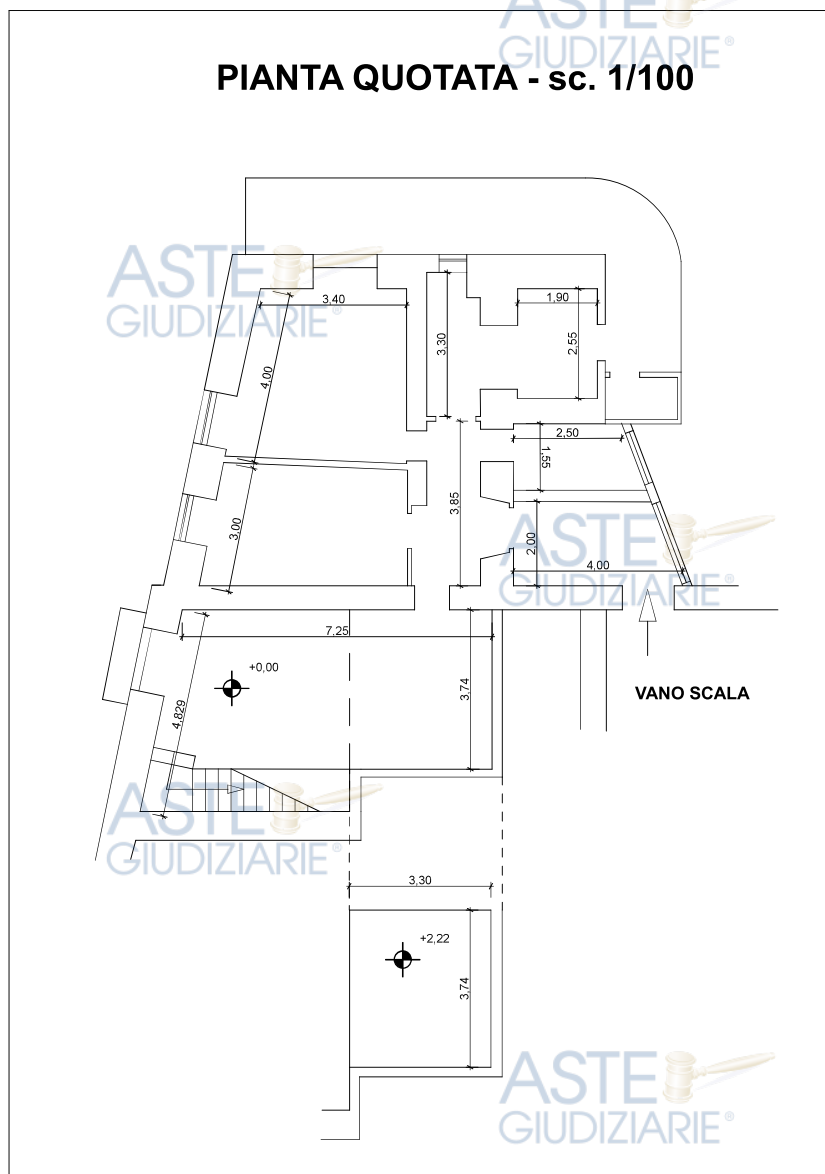
Tale fabbricato, che comprende appartamenti e locali a varia destinazione, si affaccia su Via L. Paladini a est (dalla quale si accede all'ingresso principale del complesso edilizio), nonché su Vico a Mare a sud e sul mare ovest, risulta realizzato in muratura, di conformazione regolare con aperture allineate e lineari, caratterizzato da un'età di oltre 100 anni, ben esposto, isolato rispetto ad altri fabbricati e caratterizzato da uno stato di conservazione esterno che, nonostante sia necessaria l'esecuzione di alcuni interventi manutentivi, si può considerare complessivamente sufficiente.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che il cespite in esame sarà denominato **“LOTTO 1”**.

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

**DESCRIZIONE LOTTO 1 – APPARTAMENTO [FG 21, PART. 128 SUB 1 E 129 SUB 21]**

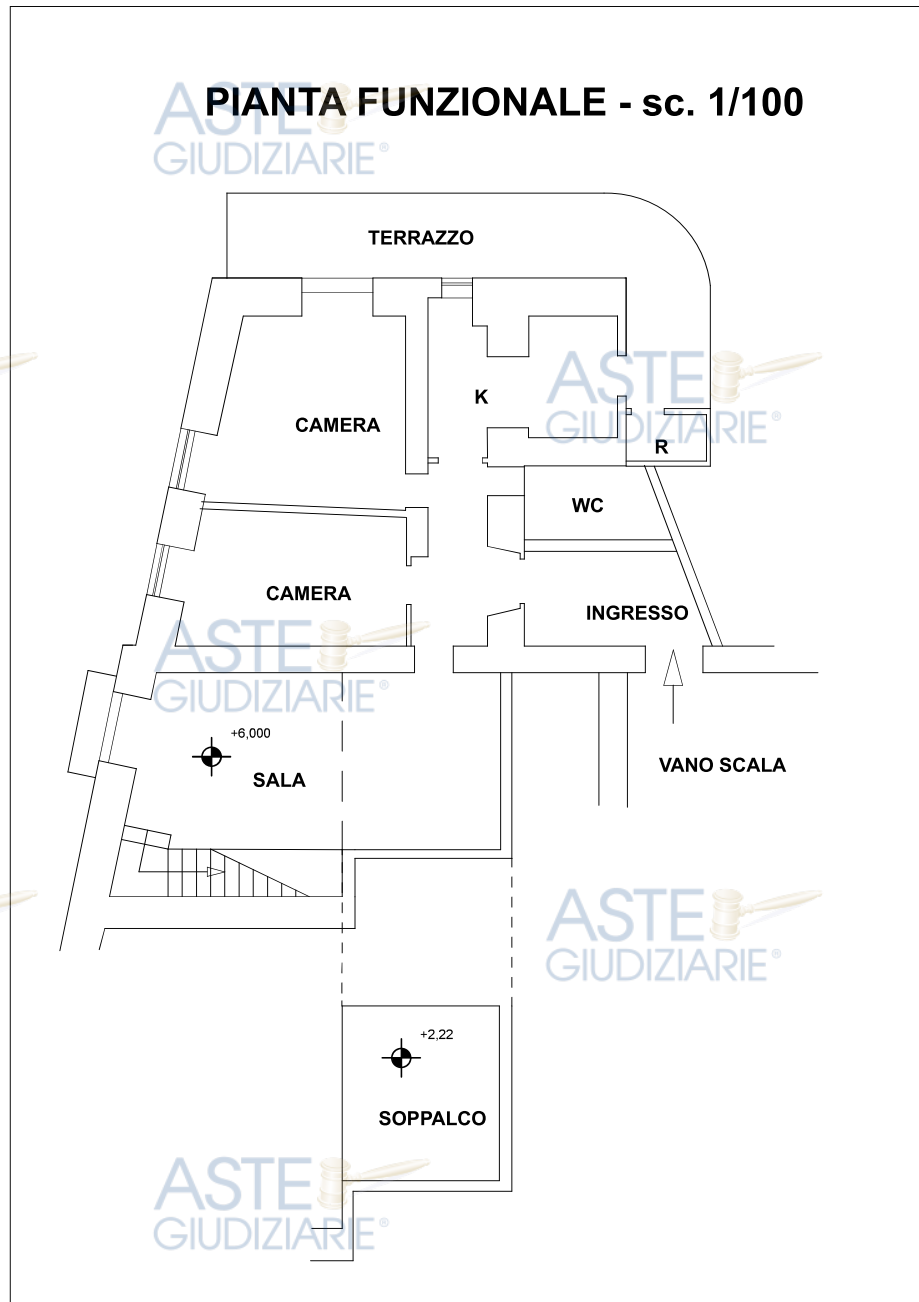
L'immobile in esame, collocato al piano secondo del fabbricato, è composto da ampio ingresso, n. 2 camere da letto, da ampia sala con soppalco, cucina e bagno per una superficie pari a m<sup>2</sup> 127,00 comprensiva della superficie del soppalco pari a m<sup>2</sup> 12,00, ed altezza variabile da 4,00 a 3,00 m a , oltre balcone pari a mq 22,00 e ripostiglio esterno di mq 2; dotato di esposizione a Nord, Sud ed Ovest, per come meglio chiarito nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 2 – Documentazione fotografica e Allegato 3 – Documentazione grafica*).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

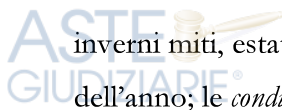
ASTE  
GIUDIZIARIE®

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in muratura portante
- *Intonaci/ finiture interne:* intonaco civile per interni.

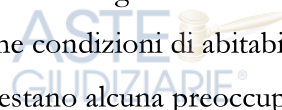
ASTE  
GIUDIZIARIE®



- *Pavimentazione*: ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento*: presente impianto di condizionamento con condizionatori tipo split;
- *Infissi esterni*: alluminio con persiane in alluminio con avvolgibili.
- *Infissi interni*: legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: ottimo.



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



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

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

Per quanto concerne la *distanza dal capoluogo di provincia*, il cespite in oggetto è ubicato a circa km 11 dal centro cittadino, a circa 4,5 km dalla stazione ferroviaria ed a 27 km dall'aeroporto di Lamezia Terme (CZ).

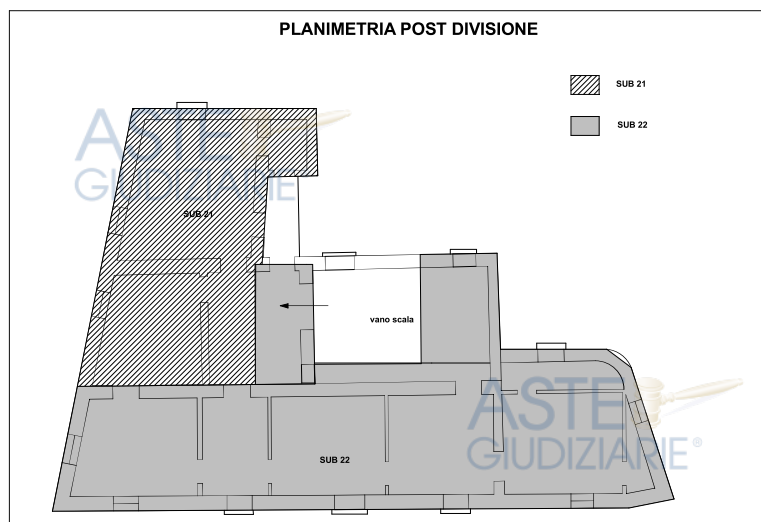
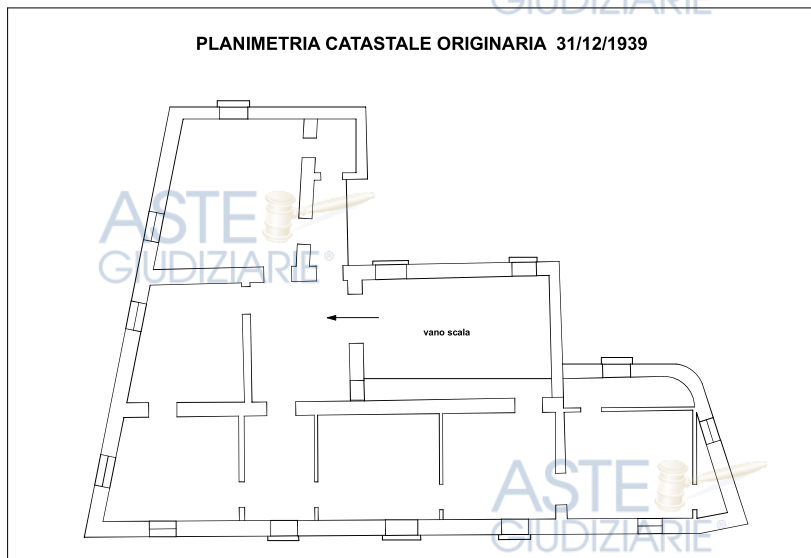


## SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Il fabbricato in cui è incluso il cespite è stato edificato in data anteriore al 1939, pertanto non è stato rinvenuto il fascicolo amministrativo dell'immobile né, il titolo autorizzativo, essendo questi non obbligatori all'epoca o andati smarriti.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati a carico dell'immobile evidenti interventi edilizi di recente realizzazione, per i quali non risultano essere presentate le relative pratiche edilizie e che saranno dettagliatamente descritti di seguito:

1. **Divisione** - L'appartamento, originariamente censito al foglio n. 21 particella 128 e 129 sub 3, deriva dalla divisione catastale del 04/04/2016 Pratica n. VV0013025;



*divisione catastale e contestuale formazione di n. 2 subalterni*

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Difformità edilizie ed urbanistiche

*Schema delle difformità rilevate a carico del cespite*

- a) Aumento di superficie residenziale mq. 25,00;
- b) Aumento di superficie non residenziale mq. 24,00;
- c) Nuova distribuzione interna, con elevazione di nuovi tramezzi;
- d) Nuove bucatore sulla facciata di Via Vico a Mare, su corte interna e su affaccio a mare;

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale; in queste zone del territorio, la sanatoria di opere edilizie è possibile nei soli casi tassativamente previsti dal D.Lgs 42/2004 e, previo ottenimento dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

L'accertamento di compatibilità paesaggistica è previsto dai commi 4 e 5 dell'articolo 167 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 al fine di verificare la compatibilità di alcuni interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione rilasciata.

La possibilità di sanare opere realizzate senza titolo, in campo di tutela paesaggistica, si limita agli interventi che non abbiano comportato aumenti volumetrici o di superfici utili, agli interventi manutentivi ed agli interventi che abbiano comportato l'impiego di materiali difformi da quelli previsti dall'autorizzazione paesaggistica.

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., alla luce del sopralluogo effettuato ed ai sensi del Dl 42/04 è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato, in definitiva, in assenza di regolare titolo autorizzativo e che, allo stato attuale, risulta **urbanisticamente abusivo**.

Esaminata la condizione dell'immobile, sulla base delle argomentazioni riportate, lo scrivente consulente ritiene che l'immobile, allo stato attuale, possa essere dichiarato abusivo e non sanabile.

**La sanabilità dello stesso è ottenibile tramite opportune opere di demolizione per la messa in pristino.**

ASTE  
GIUDIZIARIE



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

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

**STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

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

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

- Atto di compravendita del 06/10/2017 a rogito Notaio [redacted] [redacted] (VV) rep. 3211/2452, trascritto in Vibo Valentia il 09/10/2017 R.P. n. 4568, per la piena proprietà a favore di [redacted] nata a Pizzo (VV) il [redacted] [redacted], per la piena proprietà.
- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [redacted] Valentia (VV), del 18/07/1986 rep. 30683, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 09/08/1986 al n. 10716 di formalità, a favore di [redacted] [redacted], per la piena proprietà.



**PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI****METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

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

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

METODO COMPARATIVO

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

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

A supporto del suddetto processo di stima sarà impiegato, come richiesto anche dal G.E., un altro metodo di valutazione derivante dall'*approccio reddituale*, frequentemente adottato per la stima di beni anche più complessi di quello in esame, consistente nel noto metodo della “*capitalizzazione dei redditi*”, che si affianca al predetto metodo comparativo verificandone eventualmente la validità e rafforzandone ulteriormente gli esiti.

APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo contempla la “*stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell'area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze*” sulla base del **valore di capitalizzazione** del bene in esame, derivante dalla

capitalizzazione dei *redditi netti* (calcolati per differenza tra i *ricavi totali lordi medi annui* ritraibili dal bene e le *spese di gestione medie annue, dirette e indirette*, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

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



## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del percorso metodologico sviluppato nell'ambito del presente lavoro secondo l'**esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili** in esame, le **analisi e le verifiche tecniche** condotte sulla relativa documentazione e le **indagini condotte sul mercato** (tramite analisi mirate effettuate presso diverse Agenzie immobiliari locali, nonché in base ai più recenti prezzi di mercato riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* prodotta dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale nazionale<sup>3</sup>, su internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.), viene quantificato di seguito il più probabile **valore di mercato dei cespiti** oggetto di stima.

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

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

<b>LOTTO 1 - APPARTAMENTO [FG 21, PART. 128 SUB 1 E 129 SUB. 21]</b>
--

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| • Sup. comm. residenziale | mq. 132,00X € /mq. 1.500,00 = € 198.000,00 |
|---------------------------|--|

**Sommano**

**€ 198.000,00**

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

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • Affitto annuo ricavabile:                       | <b>€ 7.200,00</b> |
| • Detrazioni per:                                 |                   |
| – Imposte e tasse (circa il 22%)                  | € 1.584,00        |
| – Manutenzione (circa il 4%)                      | € 288,00          |
| – Totale detrazioni                               | € 1.872,00        |
| <b>Rendita netta annua (rendita - detrazioni)</b> | <b>€ 5.328,00</b> |

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



Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 5.328,00 / 3 % = € 177.600,00.**

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

$$V_m = € (198.000,00 + 177.600,00) / 2 = € 187.800,00$$

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

- Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **0%**;
- Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;

Detraendo le suddette voci, si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$$V_m = € 187.800,00 - € 187.800,00 * 0,05 = € 178.410,00$$

A tale valore verrà detratto l'importo relativo alle opere per la messa in pristino dell'immobile, così quantificate :

- € 22.209,93 LAVORI DI MESSA IN PRISTINO
- € 2.500,00 SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE , relative alla presentazione del progetto per la messa in pristino degli abusi
- € 1032,00 oblazione amministrazione comunale per intervento in sanatoria

TOTALE € 25.741,93





## CONCLUSIONI

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato degli immobili** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 36/2024, promossa da [REDACTED]

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro e computato *al netto delle spese per la messa in pristino*, è quantificato come segue:

**LOTTO 1 - FG 21, PART. 128 SUB 1 E 129 SUB. 21**

**€ 152.668,07**

**(EURO CENTOCINQUANTADUEMILASEICENTOSessantotto/07)**

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



IL C.T.U.

F.TO ARCH. ELISA FILARDO

