

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

1. *Identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.*

L'unità immobiliare in esame di proprietà del sig XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ricade all'interno di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra, a si accede dalla via Cuzzocrea. L'unità immobiliare posta al terzo piano (4° livello f.t.) confina a Nord, Nord-Ovest con altra ditta, a Sud con la via Cuzzocrea e Sud-Est con la via Geraci.

Reggio Calabria, fg 126 part 132 sub 22



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita a civile abitazione, all'esterno presenta intonaco di rifinitura e nel prospetto che si affaccia su via E. Cuzzocrea e su via P. Geraci un rivestimento in travertino per tutta l'altezza del primo piano fuori terra; essa è composta da un ripostiglio, un salone, una cucina, un bagno, un pranzo, un corridoio e due camere da letto, misura mq 97,35 di superficie utile e 115,20 mq di superficie coperta.

Le finiture interne sono di buona qualità e nel complesso l'unità abitativa in esame risulta allo stato attuale in discrete condizioni: il pavimento è in marmo con venature rosse, le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, il battiscopa è in marmo grigio, le porte interne sono in legno e gli infissi sono in pvc.

### Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come si evince dalla visura catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico, risulta allibrata al N.C.E.U.

La difformità catastale a suo tempo esistente (sub 22 in luogo del sub 24) è stata sanata dalla procedura fallimentare che ha provveduto, mediante atto notarile, alla rettifica del dato catastale identificativo dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato.

A seguito della rettifica catastale è stata aggiornata anche la planimetria catastale.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

2. *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.*

Dall'esame dei documenti catastali (visura e planimetria catastale), acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

3. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.*

Dall'esame dei documenti catastali ed urbanistici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile ed al settore tecnico dell'Urbanistica di Reggio Calabria, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

4. *Proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.*

Dall'esame dei documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica, l'immobile in esame ha già formato oggetto di adeguamento catastale.

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

5. *Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (l. 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

In seguito alle verifiche ed agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, ai fini della verifica della conformità edilizia urbanistica dell'immobile in esame, il sottoscritto afferma quanto segue:

lo stato di fatto dell'immobile di cui fa parte l'unità in esame non è conforme all'ultimo atto autorizzativo Licenza Edilizia del 26 luglio 1963 n. 7731/541.

Infatti confrontando gli elaborati grafici allegati al fascicolo della Licenza Edilizia n. 7731/541 con lo stato di fatto sono stati riscontrati delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni. La distribuzione interna degli ambienti non è conforme come divisione al progetto presentato n. 7731/541. Dallo studio degli elaborati grafici (piante e prospetti) ritrovati all'archivio storico del comune di Reggio Calabria si nota come allo stato attuale vi siano diverse difformità tra il progetto presentato il 26 luglio 1963 dell'immobile identificato come part. 132 foglio 126 ed il suo stato di fatto (Allegato 6). Molto probabilmente in corso d'opera è stata presentata una variante con le sopracitate modifiche (ma di tale variante non è stato trovato dal sottoscritto alcun riferimento sia negli atti notarili sia negli archivi dell'urbanistica e dell'archivio storico). Si tratta di

opere la cui realizzazione non è in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi vigenti, in quanto lasciano immutata la sagoma dell'immobile e non comportano un aumento della superficie complessiva e della volumetria.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

6. *Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data del sopralluogo era occupata e fruita dalla famiglia del sig. xxxxxxxxxxxx il quale ha dichiarato in sede di sopralluogo di occuparlo dal 1995 senza un regolare contratto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

7. *Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.*

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 6) relative all'immobile in esame avvenute nell'ultimo ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, è emerso che per il fabbricato identificato al fg 126 particella 132 sub 24 è stata reperita soltanto la trascrizione della sentenza di fallimento.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

8. *Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli.*

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

9. *Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in virtù del titolo di proprietà (Allegato 6) del 18/02/1982 con n. RG xxxxxxxxx con cui la sig.ra xxxxxx vendeva a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 la proprietà ed alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 l'usufrutto. Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, poiché l'unità è composta da 6 vani e presenta un solo l'ingresso.

Risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni (Allegato A).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

10. *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti*

Arch. Pastetti Giovanni  
Via Palmi, n. 5 - 89132 Reggio Calabria. Tel. e Fax 0965 590416 - cell. 327 3658835 - pec: gpastetti@oappc-rc.it

*comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.*

Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

**Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – *Abitazione***

*11. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*

Al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene oggetto di stima, previa analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione rispetto ai seguenti principali parametri:

– localizzazione - contesto ambientale - destinazione - tipologia immobiliare - tipologia edilizia – dimensione - caratteristiche intrinseche ed estrinseche - caratteri della domanda e dell'offerta - livello di prezzo - fase del mercato immobiliare; e per eseguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima.

- 1 – stima sintetica comparativa, mediante indagini presso Agenzie Immobiliari prossime alla zona in cui ricadono i beni oggetto di fallimento al fine di conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e, quindi, considerare anche molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata (es. la tendenza all’acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all’immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare);
- 2 – stima per valori unitari, fatta a partire dai dati dell’Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia, in assenza di transazioni di immobili simili eseguite in zona e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, risultato da una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’Agenzia del Territorio;
- 3 – stima per via analitica, sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

**Metodologia n.1: Stima sintetica comparativa, mediante indagini presso Agenzie Immobiliari.**

Per quanto riguarda l’attuale mercato immobiliare nell’area in oggetto sono stati acquisiti una serie di dati relativi alle compravendite direttamente presso i costruttori edili locali e tramite Agenzie immobiliari che hanno trattato recentemente la compravendita di immobili con destinazione commerciale ubicati nella zona in cui ricade l’unità immobiliare in esame.

Risulta che i prezzi correnti di mercato per l’acquisto di immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare, nella zona di Reggio Calabria, oscillano tra un minimo di € 1.247,00/mq ed un massimo di € 1.579,00/mq, con un “valore medio unitario” pari ad € 1.413,00/mq.

Agenzie immobiliari (borsino immobiliare;gabetti.it; case.trovi.it; immobiliare.it; casa.it)		
Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
residenziale commerciale		
Abitazione	1.247,00	1.579,00

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell’immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti. Pertanto il valore di mercato unitario considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l’immobile in oggetto, ed arrotondando, si ha:

Valore unitario medio di mercato:

$$Vm = € 1.413,00/mq \times mq 120,40 = \underline{€ 170.125,20}$$

### Metodologia n.2: Stima indiretta per valori unitari mediante coefficienti O.M.I.

Una ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibile tramite il sito internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq, e possono fare riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile definito "ottimo", "normale" o "scadente". Nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle compravendite di immobili con destinazione commerciale nella zona B1 (**Zona Centrale – Argine dx Calopinace, via Aschenez, Verona, Reggio Campi, E. Cuzzocrea, Battaglia**) (Allegato A), è risultato che nella provincia di Reggio Calabria i prezzi delle compravendite nel secondo semestre del 2014 oscillano da un minimo di € 1.300,00/mq ad un massimo di € 1.850,00/mq con uno stato conservativo normale per quanto riguarda le unità adibite ad abitazione.

**Zona Semicentrale – B1 Zona Centrale – (Argine dx Calopinace, via Aschenez, Verona, Reggio Campi, E. Cuzzocrea, Battaglia)**

Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Abitazione	1.300,00	1.850,00

Il sottoscritto, considerato il prezzo medio 1.575,00 €, per le unità adibite a negozi, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare e applicando tale valore, si ha:

Valore unitario medio OMI:

$$Vm = € 1.575,00/mq \times mq 120,40 = \underline{€ 189.630,00}$$

### Metodologia n.3: Stima analitica attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione del bene oggetto di fallimento è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili nette (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, portati all'attualità (data convenzionale del mese di dicembre 2014), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Confrontando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, dedotto dai dati dell'O.M.I. per la stima analitica, che oscillano tra un minimo di 4,20 €/mq ed un massimo di 6,20

€/mq, con quelli rilevati presso gli operatori locali (minimo 10,20 €/mq - massimo 13,40 €/mq) si può utilizzare, per il lotto in esame, in via prudenziale, un valore medio mensile pari ad €/mq 8,50.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da autorevoli studiosi di estimo prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Si assumerà pertanto come saggio di capitalizzazione medio riferito ad un centro abitato di "medie dimensioni" pari al 4,00%, senza effettuare, come già detto per il procedimento di stima sintetica – comparativa, aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti. La scelta di tale valore medio tiene conto altresì dell'attuale congiuntura economica negativa che ha reso meno appetibile gli investimenti immobiliari ed aumentato, conseguentemente, i livelli di rischio, a causa dell'aumento della tassazione del reddito generato dagli immobili e dalle mutate condizioni di mercato che hanno contratto l'intero settore immobiliare.

Pertanto, considerando un saggio pari al 4,00% e le spese annue per "amministrazione, assicurazione, affitto e inesigibilità, manutenzione ordinaria interna, vetustà, i.m.u. e irpef", così come indicate nell'apposito prospetto di calcolo, si avranno, per la capitalizzazione del reddito annuo netto, i seguenti valori:

Superficie interna netta	mq	97,35 mq
Valore locatizio	euro/mq	9,50 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	827,48 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		<b>9.929,70 €/mq</b>
<b>Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%</b>	euro	
		7.447,28 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		<b>Euro 186.181,88</b>

Il sottoscritto, considerato il saggio di capitalizzazione, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dal mercato immobiliare, si ha il valore di:

$$V = \underline{\underline{€ 186.181,88}}$$

Riepilogando di seguito i risultati dei tre criteri di stima adottati, si ottiene quanto segue:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 170.125,20
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 189.630,00
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 186.181,88

Considerando il valore medio risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle tre valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona, dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari per gli immobili in oggetto, la stima per capitalizzazione e dividendolo per la superficie commerciali, si ricava il valore al mq.

$$V = \frac{€ 170.125,20 + € 189.630,00 + € 186.181,88}{3} = \frac{€ 545.937,08}{3} = € 181.979,03$$

$$V/mq = 181.979,03/120,40 \text{ mq} = 1.511,45 \text{ mq}$$

Il valore medio al mq dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.511,45 €/mq**.

La superficie commerciale è stata ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale (indicata dal D.P.R. 138/98).

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne)

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne).

La superficie delle dotazioni accessorie è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicante con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

**Coefficienti di omogeneizzazione superfici adottati**

Unità immobiliare	1
Dotazione interne - Superficie dei locali accessori si considera il 50% se comunicanti	1/2
Dotazione interne - Superficie dei locali accessori si considera il 25% se non comunicanti	1/4
Dotazione esterne superficie esclusive si considera il 10%	1/10

**Posizione relativa alla zona OMI**

Fattori posizionali	Percentuale correttiva
Normale	+ 0,5 %
Servizi pubblici vicini	+ 0,3 %
Trasporti pubblici vicini	+ 0,5 %
Servizi commerciali lontani	-
Verde pubblico lontano	-
Dotazione di parcheggi normale	-
<b>Totale coefficiente di differenziazione</b>	<b>+ 1,3 %</b>

**Caratteristiche intrinseche dell'edificio**

Caratteristiche intrinseche dell'edificio	Percentuale correttiva
Stato conservativo (realizzato da oltre 30 anni)	- 30%
Livello manutentivo complessivo (nuovo)	+ 3,0 %
Finiture (normali)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Pertinenze comuni (normali)	-
Androne (normale)	-
Prospiciente (normale)	-
Sicurezza (normale)	-
Ascensore (presente)	-
Nr Unità nel fabbricato (da 9 a 18)	+ 1,0 %
Piani f.t oltre 2 (fattore per piano 0,1)	- 0,6%
<b>Totale coefficiente di differenziazione</b>	<b>-26,6%</b>

**Caratteristiche intrinseche dell'unità**

Caratteristiche intrinseche dell'unità	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (ottimo)	+ 3%
Finiture (normali)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Piano (Terzo)	-
N. piani interni	-
Bagni e servizi	-
Vista esterna (normale)	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (buona)	+ 0,5%
Impianti (normali)	-
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-
<b>Totale coefficiente di differenziazione</b>	<b>+ 3,50%</b>
<b>Totale dei coefficienti</b>	<b>-21,80%</b>

Arch. Pastetti Giovanni

Via Palmi, n. 5 - 89132 Reggio Calabria. Tel. e Fax 0965 590416 - cell. 327 3658835 - pec: gpastetti@oappc-rc.it

Applicando al valore di € **181.979,03** €/mq relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a - 21,80 %, si ottiene il valore di **142.307,60** €/mq, (arrotondato **142.307,00** €/mq), che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- le finiture ed il livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi condominiali.

valore immobile stimato	€ 142.307,00
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 720,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 141.587,00

arrotondato ad

**€ 141.587,00**

Il sottoscritto ha contattato l'amministratore del condominio "Via Emilio Cuzzocrea n. 13, il quale ha fornito al sottoscritto la divisione delle quote condominiali relative ai lavori straordinari (dall' 1 giugno 2015 al 31 gennaio 2017) pari a 3.419,44 € ed i costi del riparto consuntivo (dall' 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014) pari a 1.413,82 €. Il totale delle quote corrisponde a 4.833,26 € (Allegato 6).

#### RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

12. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.*

L'unità immobiliare in esame è composta da una cucina, un bagno, un corridoio, un salone, una sala da pranzo, un ripostiglio e due camere da letto. L'appartamento, che ha una superficie utile pari a 97,35 mq ed una superficie coperta pari a 120,40 mq, è adibito a civile abitazione.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame fa parte è stato realizzato con Licenza Edilizia del 26 luglio 1963 n. 7731/541 ed all'esterno si presenta con intonaco di rifinitura con un rivestimento in bugnato soprastante una zoccolatura in cemento bocciardata in due prospetti.

Le finiture interne dell'unità immobiliare in esame sono di qualità normale e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in discrete condizioni: il pavimento è in marmo, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco ed il battiscopa sono in marmo.

Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.); si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.

**Unità immobiliare piano terzo – Superficie utile**

Vano	Superficie utile (mq)
Ripostiglio	3,00 mq
Cucina	5,50 mq
Wc	5,35 mq
Corridoio	19,90 mq
Salone	18,65 mq
Pranzo	14,50 mq
Letto1	11,00 mq
Letto2	19,45 mq
<b>Totale</b>	<b>97,35 mq</b>
Balcone su via Cuzzocrea	11,70 mq
Balcone su via Geraci	3,90 mq



Arch. Pastetti Giovanni

Via Palmi, n. 5 – 89132 Reggio Calabria. Tel. e Fax 0965 590416 – cell. 327 3658835 – pec: gpastetti@oappc-rc.it

Foto 1 - Camera da letto2



Foto 2 - Zona Pranzo



Foto 3 - Camera da letto1



Foto 4 - Cucina



Foto 5 - Letto2

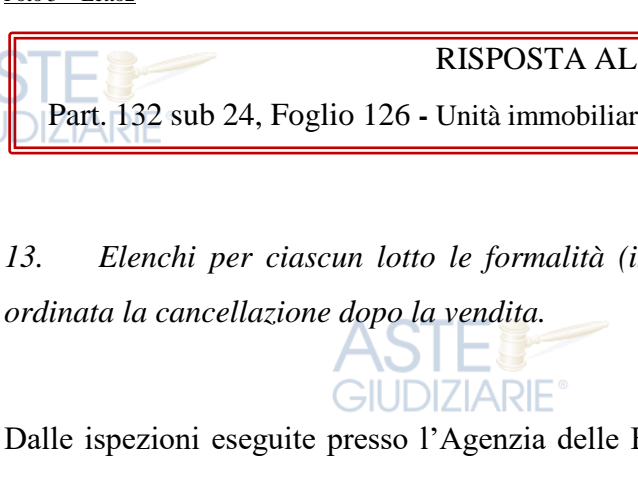
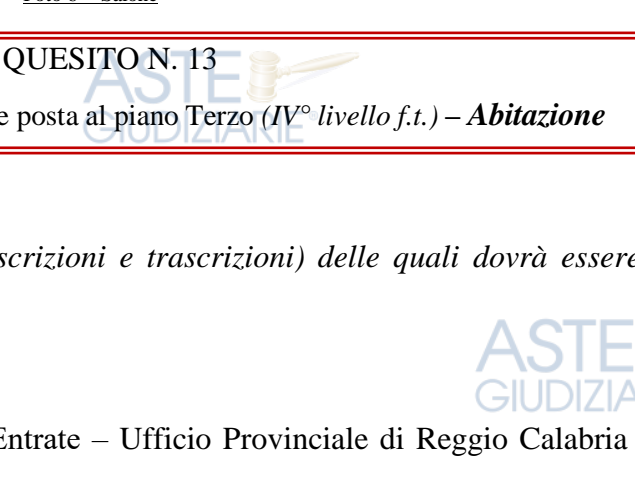


Foto 6 - Salone



### RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

13. *Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.*

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli relative all’immobile in esame avvenute nell’ultimo ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni è emerso che per il fabbricato identificato al fg 126 particella 132 sub 24 è stata reperita soltanto la trascrizione della sentenza di fallimento.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

*14. Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.*

L'acquirente di un immobile abitativo è tenuto al versamento di più imposte: oltre ad alcuni tributi minori, il cui importo resta fisso in tutti i casi (bollo, tassa ipotecaria), devono essere versati tre tributi (il cui importo è di norma proporzionale al valore imponibile dell'atto): l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale e, in alternativa tra loro, l'imposta di registro o l'IVA.

Nelle vendite soggette ad IVA si paga comunque l'imposta di registro in misura fissa (168,00 euro); in questi casi, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168,00 euro ciascuna). Nelle vendite soggette ad imposta di registro, quest'ultima si calcola sul valore catastale rivalutato dell'immobile (e non sul prezzo concordato tra le parti) a seguito dell'entrata in vigore della Legge Finanziaria per il 2006.

Lo stesso vale per le imposte ipotecaria e catastale (salvo che si applichino in misura fissa, ove ricorrano agevolazioni "prima casa" a favore dell'acquirente).

Le tre imposte, in qualunque modo calcolate, vengono versate al notaio che le paga come sostituto di imposta allo Stato.

Per quanto riguarda la vendita dell'immobile in oggetto si specifica che essa è soggetta all'IVA o imposta di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare sono pari a:

- in caso di prima casa imposta di registro 3%, imposte ipotecaria e catastale fisse di euro 168 l'una; in caso di seconda casa imposta di registro 7%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

Part. 132 sub 24, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terzo (IV° livello f.t.) – **Abitazione**

*15. Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito – 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge – 3) tipologia ed ubicazione del bene - dati catastali del bene – 4) suoi confini e superficie – 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli – 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie – 7) esistenza di diritti reali e servitù – 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili – 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) – 10) la specificazione degli*

**impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza - 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.**

1	Proprietà	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Calabria il 02/09/1939				
2	Comunione legale	Risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.				
3	Dati catastali	Foglio 126 Particella n. 132	Sub 24	Cat A/2 Abitazione	6 vani	via E. Cuzzocrea n.13, P III
4	Confini e superficie	L'unità immobiliare confina a Nord, Est e Ovest con altra ditta, a Sud con la via Reggio Campi. Ha una superficie coperta pari a 108,05 mq + 13,85 mq di cortile.				
5	Abusi edilizi	Non sono stati riscontrati abusi edilizi				
6	Autorizzazioni edilizie	Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare è stato realizzato con regolare licenza edilizia del 26 luglio 1963 n. 7731/541				
7	Esistenza di diritti reali e servitù	Non esistono diritti reali e servitù				
8	Esistenza di locazioni	Al momento del sopralluogo era presente il sig. xxxxxxx che occupa da anni l'unità immobiliare senza un regolare contratto di locazione				
9	Descrizione degli elementi utili per la vendita	Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata. Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.); si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.				
10	Specificazione degli impianti	Sono presenti gli impianti elettrici, idrici e di condizionamento				
11	Il valore venale del bene o della quota di bene immobile	Il bene ha un valore pari a € 141.587,00				

La presente relazione viene depositata in originale completa e si compone di n° 17 pagine dattiloscritte oltre i sotto elencati allegati:

Tanto si deposita in Cancelleria unitamente ad una copia su supporto informatico. Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Giovanni Pastetti

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

*1. Identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.*

L'unità immobiliare in esame, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX, ricade all'interno di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra ed ha un accesso indipendente in via Reggio Campi. L'unità immobiliare confina a Nord, Est e Ovest con altra ditta, a Sud con la via Reggio Campi.

Reggio Calabria, fg 88 part 1281 sub 8



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita a negozio, all'esterno presenta intonaco di rifinitura e nel prospetto che si affaccia su via Reggio Campi un rivestimento in bugnato soprastante una zoccolatura in cemento bocciardata. L'unità immobiliare in esame è un negozio che si affaccia su via Reggio Campi, ed è composta da: un deposito nella zona retrostante con il sovrastante soppalco, un ripostiglio, un bagno ed all'esterno un cortile con annesso ripostiglio. Tale unità immobiliare ha 85,60 mq di superficie utile e 107,05 mq di superficie coperta. Le finiture interne sono di qualità mediocre e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in pessime condizioni: il pavimento è in marmo, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco e presentano nella parte bassa evidenti segni di umidità dovuta alla risalita capillare dell'acqua.

**Situazione catastale**

L'unità immobiliare in esame, come si evince dalla visura catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico (Allegato 1), risulta allibrata al N.C.E.U. come segue:

N.C.E.U. di Reggio Calabria								
Piano	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Terra	RC	88	1281	8	C/1	6	44,00 mq	1.788,39 €
PROPRIETA'								
xxxxxxxxxxx	Nato a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxx					Proprietà per 1/2		
Xxxxxxxxxxxxx	Nata a Milano il xxxxxxxxxxxx					Proprietà per 1/2		

### RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

2. *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.*

Dall'esame dei documenti catastali (visura e planimetria catastale) acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto (Allegato 1); dal sopralluogo si è evidenziata la presenza di un soppalco nel retro del magazzino e la presenza di un vano ripostiglio nel cortile, elementi non riportati nei documenti catastali.

Tali difformità comportano il necessario aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura docfa (utilizzata per l'aggiornamento catastale degli edifici in caso di cambio di destinazione d'uso, di divisione, di frazionamenti, di ampliamenti, di ristrutturazioni e di altre variazioni). Le spese da sostenere per le modifiche dei dati catastali dell'immobile in esame ammontano a circa € 600,00, comprensivi di competenze tecniche, a cui si sommano € 100,00 per la presentazione del documento docfa all'ufficio del catasto.

Sovrapponendo il rilievo della pianta allo stato attuale fatto dal sottoscritto prima alla planimetria catastale e poi alla planimetria allegata al condono edilizio si è riscontrato nel

primo caso che nella planimetria catastale mancano una porzione di cortile esterno ed il ripostiglio esterno in realtà esistenti. Relativamente a ciò il sottoscritto ritiene che per poter comprendere meglio la situazione bisognerebbe fare un rilievo strumentale ed appoggiarsi a dei punti fiduciali. Le spese da sostenere per il rilievo strumentale dell'immobile in esame ammontano a circa € 800,00 comprensivi di competenze tecniche, a cui si sommano € 45,00 per edm, 70,00 € per presentazione all'ufficio del catasto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozi*

3. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.*

Dall'esame dei documenti catastali ed urbanistici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile ed al settore tecnico dell'Urbanistica di Reggio Calabria, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata riscontrata la variazione di destinazione d'uso così riportate in visura catastale: "*Variazione Destinazione del 30/12/1986, n. 6791/A.1/1986 in atti dal 13/10/1995. Variazione della destinazione del 6/10/1995 (era A/3 di 4,5 vani)*".

Per il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad attività commerciale è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 937** del 27/11/2007 (Allegato 1).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozi*

4. *Proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.*

Il sottoscritto, considerato che l'immobile in esame è stato oggetto di modifiche riscontrate durante il sopralluogo, ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale tramite la procedura docfa per procedere all'adeguamento catastale e di conseguenza della rendita catastale.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

5. *Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (l. 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

In seguito alle verifiche ed agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, ai fini della verifica della conformità edilizia urbanistica dell'immobile in esame, il sottoscritto afferma quanto segue:

lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultimo atto autorizzativo del 2007, la pratica in oggetto risulta come detto precedentemente assentita con Permesso di costruire in Sanatoria n. 937 inerente "la realizzazione del cambio di destinazione d'uso da appartamento ad attività commerciale".

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

6. *Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data del sopralluogo non era occupata o fruita da alcuno.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

7. *Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.*

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli relative all’immobile in esame avvenute nell’ultimo ventennio ed aggiornate fino ai nostri giorni, è emerso che per il fabbricato identificato al fg 88 particella 1281 (ex 585) sub 8 “*non sono state reperite note per il soggetto selezionato*” (Allegato 1). Invece per quanto riguarda l’ispezione relativa al fabbricato identificato al fg 88 particella 585 (oggi 1281) sub 8 (Allegato 1) sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione n. 1 del 12.07.2010.

**Registro generale n. 14286 - Registro particolare n. 9878**

Tipologia atto: Atto Giudiziario – 600 Provv. **Sequestro** n. 22/2010 del 06/07/2010,

Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 6.

Annotazione n. 4 del 24.10.2013.

**Registro generale n. 19647 - Registro particolare n. 4440**

Tipologia atto: Atto Giudiziario – Dissequestro parziale n. 68/12;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 1.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

8. *Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò*

*necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli.*

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

9. *Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX della sig.ra XXXXXXXXXXXX (coniuge dell'esecutato) rispettivamente per la quota di 1/2 ed in virtù del titolo di proprietà (Allegato 1) acquisito con atto di compravendita del 10/06/1981 rep. N. XXXXXXXXXXXX tra i germani XXXXXXXXXXXX (venditori) ed i coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (acquirenti in regime di separazione dei beni). Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, l'unità è composta da un vano adibito a negozio, da un retro negozio (magazzino) con sovrastante soppalco, un bagno ed un vano ripostiglio nel cortile.

Al momento dell'acquisto il fallito, sig. XXXXXXXXXXXXXera coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXX e risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 (Allegato A) che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

10. *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.*

Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

11. *Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*

Al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene oggetto di stima si è proceduto con un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione rispetto ai seguenti principali parametri:

– localizzazione - contesto ambientale - destinazione - tipologia immobiliare - tipologia edilizia – dimensione - caratteristiche intrinseche ed estrinseche - caratteri della domanda e dell'offerta - livello di prezzo - fase del mercato immobiliare.

Il sottoscritto ha seguito i seguenti criteri di stima:

1 – **stima sintetica comparativa**, mediante indagini presso Agenzie Immobiliari prossime alla zona in cui ricade il bene oggetto di fallimento al fine di conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e quindi considerare anche molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata (es. la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare);

2 – **stima per valori unitari**, fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (Allegato A). Con tale metodologia, in assenza di transazioni di immobili simili eseguite in zona e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, risultato da una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio;

3 – **stima per via analitica**, sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

### **Metodologia n.1: Stima sintetica comparativa, mediante indagini presso Agenzie Immobiliari.**

Per quanto riguarda l'attuale mercato immobiliare nell'area in oggetto sono stati acquisiti una serie di dati relativi alle compravendite direttamente presso i costruttori edili locali e tramite Agenzie immobiliari che hanno trattato recentemente la compravendita di immobili con destinazione commerciale ubicati nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame.

Risulta che i prezzi correnti di mercato per l'acquisto di immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare, nella zona di Reggio Calabria, oscillano tra un minimo di € 692,00/mq ed un massimo di € 2.161,00/mq, con un "valore medio unitario" pari ad € 1.217,50/mq.

**Borsino immobiliare.it**

Tipologia residenziale commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.205,00	2.161,00

**Agenzie immobiliari (casa.it; prencicasa.it)**

Tipologia residenziale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozio	692,00	812,00

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti. Pertanto il valore di mercato unitario, considerata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto determinata precedentemente, arrotondando sarà pari a:

*Valore unitario medio di mercato:*

$$Vm = € 1.217,50/mq \times mq 125,20 = \underline{\underline{€ 152.431,00}}$$

**Metodologia n.2: Stima indiretta per valori unitari mediante coefficienti O.M.I.**

Una ulteriore valutazione dell'immobile in esame è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, accessibile tramite il sito internet [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq, e possono fare riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile definito "ottimo", "normale" o "scadente".

Nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle compravendite di immobili con destinazione commerciale nella zona C2 (**Zona Semicentrale – Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea, Argine dx Calopinace, Parco Fiamma**) (Allegato A), è risultato che nella provincia di Reggio Calabria i prezzi delle compravendite nel secondo semestre del 2014 oscillano da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 850,00/mq per immobili adibiti a magazzini e con uno stato conservativo normale. Mentre per le unità adibite a negozi e con uno stato conservativo normale i prezzi delle compravendite nel secondo semestre del 2014 oscillano da un minimo di € 1.300,00/mq ad un massimo di € 2.400,00/mq.

Zona Semicentrale – C2 Zona Semicentrale – (Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea, Argine dx Calopinace, Parco Fiamma)

Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Magazzini	520,00	720,00

Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.150,00	1.800,00

Il sottoscritto, considerato il prezzo medio di 1.475,00 € per le unità adibite a negozi, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare calcola che il valore unitario medio pari a:

*Valore unitario medio OMI:*

$$Vm = € 1.475,00/mq \times mq 125,20 = € 184.670,00$$

### **Metodologia n.3: Stima analitica attraverso i canoni di locazione**

Una terza valutazione del bene oggetto di fallimento è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili nette (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, portati all'attualità (data convenzionale del mese di dicembre 2014), capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Confrontando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, dedotto dai dati dell'O.M.I. per la stima analitica, che oscilla tra un minimo di 7,60 €/mq ed un massimo di 12,00 €/mq, con quelli rilevati presso gli operatori locali (minimo 8,00 €/mq - massimo 14,20 €/mq) si può utilizzare per il lotto in esame in via prudenziale un valore medio mensile pari ad €/mq 10,45.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da autorevoli studiosi di estimo prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Si assumerà pertanto come saggio di capitalizzazione medio riferito ad un centro abitato di "medie dimensioni" pari al 4,00%, senza effettuare, come già detto per il procedimento di stima sintetica – comparativa, aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

La scelta di tale valore medio tiene conto altresì dell'attuale congiuntura economica negativa che ha reso meno appetibile gli investimenti immobiliari ed aumentato conseguentemente i livelli di rischio, a causa dell'aumento della tassazione del reddito generato dagli immobili e dalle mutate condizioni di mercato che hanno contratto l'intero settore immobiliare.

Pertanto, considerando un saggio pari al 4,00% e le spese annue per "amministrazione, assicurazione, affitto e inesigibilità, manutenzione ordinaria interna, vetustà, i.m.u. e irpef", così come indicate nell'apposito prospetto di calcolo, si avranno, per la capitalizzazione del reddito annuo netto, i seguenti valori:

Superficie interna netta	mq	85,60 mq
Valore locatizio	euro/mq	10,45 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	894,52 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		<b>10.734,24 €/mq</b>
<b>Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%</b>	euro	
		8.050,68 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		<b>Euro 201.267,00</b>

Il sottoscritto, considerato il saggio di capitalizzazione, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare e dal mercato immobiliare, si ha il valore di:

$$V = \underline{\underline{€ 201.267,00}}$$

Riepilogando di seguito i risultati dei tre criteri di stima adottati, si ottiene quanto segue:

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 152.431,00
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 184.670,00
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 201.267,00

Considerando il valore medio risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle tre valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona, dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari per gli immobili in oggetto, la stima per capitalizzazione e dividendolo per la superficie commerciali, si ricava il valore al mq.

$$V = \frac{€ 152.431,00 + € 184.670,00 + € 201.267,00}{3} = \frac{€ 538.368,00}{3} = € 179.456,00$$

$$V/mq = 179.456,00 / 125,20 mq = 1.433,35 €/mq$$

Il valore medio al mq dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.433,35 €/mq**.

La superficie commerciale è stata ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale (indicata dal D.P.R. 138/98).

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne)

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne).

La superficie delle dotazioni accessorie è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicante con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

#### Coefficienti di omogeneizzazione superfici adottati

Unità immobiliare	1
Dotazione interne - Superficie dei locali accessori si considera il 50% se comunicanti	1/2
Dotazione interne - Superficie dei locali accessori si considera il 25% se non comunicanti	1/4
Dotazione esterne superficie esclusive si considera il 10%	1/10

#### Posizione relativa alla zona OMI

Fattori posizionali	Percentuale correttiva
Normale	-
Servizi pubblici vicini	+ 0,3 %
Trasporti pubblici vicini	+ 0,5 %
Servizi commerciali lontani	-
Verde pubblico lontano	-
Dotazione di parcheggi normale	-
<b>Totale coefficiente di differenziazione</b>	<b>+ 0,8 %</b>

Caratteristiche intrinseche dell'edificio	Percentuale correttiva
Stato conservativo (realizzato da oltre 30 anni)	- 30%
Livello manutentivo complessivo (normale)	-
Finiture (normali)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Pertinenze comuni (normali)	-
Androne (normale)	-
Prospiciente (normale)	-
Sicurezza (normale)	-
Nr Unità nel fabbricato (da 3 a 9)	-
Piani f.t oltre 2 (fattore per piano 0,1)	- 0,4%
<b>Totale coefficiente di differenziazione</b>	<b>-30,4%</b>

Caratteristiche intrinseche dell'unità	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (scadente)	- 3%
Finiture (economiche)	- 1%
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Piano (Terra)	- 0,1%
N. piani interni	+ 1%
Bagni e servizi	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (scarsa)	- 0,5%
Impianti (economici)	- 0,9%
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-
<b>Totale coefficiente di differenziazione</b>	<b>- 4,50%</b>
<b>Totale dei coefficienti</b>	<b>-34,10%</b>

Applicando al valore di **179.456,00** €/mq relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a - 34,10 %, si ottiene il valore di **118.262,00** €/mq, (arrotondato **118.262,00** €/mq), che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- le finiture ed il livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi condominiali.

valore immobile stimato	€ 118.262,00
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 1.615,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 116.647,00
arrotondato ad	<b>€ 116.647,00</b>

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

12. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.*

L'unità immobiliare in esame è un negozio che si affaccia su via Reggio Campi, ed è composta da: un deposito nella zona retrostante con il sovrastante soppalco, un ripostiglio, un bagno ed all'esterno un cortile con annesso ripostiglio. Tale unità immobiliare ha 85,60 mq di superficie utile e 107,05 mq di superficie coperta.

All'esterno il fabbricato presenta intonaco di rifinitura e nel prospetto che si affaccia su via Reggio Campi un rivestimento in bugnato soprastante una zoccolatura in cemento bocciaardata. L'accesso alla unità immobiliare in esame avviene attraverso un ingresso vetrato in alluminio con serranda elettrica.

Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Inoltre si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.

Unità immobiliare piano terra – Superficie utile	
Vano	Superficie utile (mq)
Vano negozio	46,50 mq
Deposito	18,35 mq
Wc	2,95 mq
Ripostiglio	4,10 mq
Soppalco	18,35 mq
Ripostiglio esterno	13,70 mq
<b>Totale</b>	<b>85,60 mq</b>
Cortile	39,50 mq



Foto 1 - Localizzazione magazzino



Foto 2 - Ingresso al magazzino



Foto 3 - Negozio



Foto 4 - Deposito, wc e ripostiglio interno



Foto 5 - Cortile e ripostiglio esterno



Foto 6 - Cortile esterno

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

13. *Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.*

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute

nel ventennio riferite all'immobile oggetto di fallimento, aggiornate fino ai nostri giorni e successive, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione n. 1 del 12.07.2010.

**Registro generale n. 14286 - Registro particolare n. 9878**

Tipologia atto: Atto Giudiziario – 600 Provv. **Sequestro** n. 22/2010 del 06/07/2010,

Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 6.

Annotazione n. 4 del 24.10.2013.

**Registro generale n. 19647 - Registro particolare n. 4440**

Tipologia atto: Atto Giudiziario – Dissequestro parziale n. 68/12;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 1.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – *Negozi*

*14. Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.*

L'acquirente di un immobile abitativo è tenuto al versamento di più imposte: oltre ad alcuni tributi minori, il cui importo resta fisso in tutti i casi (bollo, tassa ipotecaria), devono essere versati tre tributi (il cui importo è di norma proporzionale al valore imponibile dell'atto): l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale ed o l'imposta di registro o l'IVA.

Nelle vendite soggette ad IVA si paga comunque l'imposta di registro in misura fissa (168,00 euro); in questi casi, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168,00 euro ciascuna). Nelle vendite soggette ad imposta di registro quest'ultima si calcola sul valore catastale rivalutato dell'immobile (e non sul prezzo concordato tra le parti) a seguito dell'entrata in vigore della Legge Finanziaria per il 2006.

Lo stesso vale per le imposte ipotecaria e catastale (salvo che si applichino in misura fissa, ove ricorrano agevolazioni "prima casa" a favore dell'acquirente).

Le tre imposte, in qualunque modo calcolate, vengono versate al notaio che le paga come sostituto di imposta allo Stato.

Per quanto riguarda la vendita dell'immobile in oggetto si specifica che essa è soggetta all'IVA o imposta di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare sono pari a:

- in caso di prima casa imposta di registro 3%, imposte ipotecaria e catastale fisse di euro 168 l'una;
- in caso di seconda casa imposta di registro 7%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

Part. 1281 sub 8, FG 88 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

**15. Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito – 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge – 3) tipologia ed ubicazione del bene - dati catastali del bene – 4) suoi confini e superficie – 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli – 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie – 7) esistenza di diritti reali e servitù – 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili – 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) – 10) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza - 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.**

1	Proprietà	½ XXXXXXXXXXXXXXXXnato a Reggio Calabria xxxxxxxxx				
		½ xxxxxxxxxx nata a Milano xxxxxxxxxx				
2	Comunione legale	Al momento dell'acquisto il fallito, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXera coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.				
3	Dati catastali	Foglio 88 Particella n. 1281	Sub 8	Cat C/1 Negozi	44 mq	Via Reggio Campi n. 125 PT
4	Confini e superficie	L'unità immobiliare confina a Nord, Est e Ovest con altra ditta, a Sud con la via Reggio Campi. Ha una superficie coperta pari a 107,05 mq ed una superficie commerciale pari a 125,20 mq.				
5	Abusi edilizi	E' stato rilasciato un <b>Permesso di Costruire in Sanatoria n. 937</b> del 27/11/2007 per il cambio della destinazione d'uso da appartamento ad attività commerciale.				
6	Autorizzazioni edilizie	Non sono stati riscontrati per il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare autorizzazioni edilizie e dagli atti di compravendita risulta che l'immobile è in muratura ordinaria e di vecchia costruzione.				
7	Esistenza di diritti reali e servitù	Non esistono diritti reali e servitù				
8	Esistenza di locazioni	Al momento del sopralluogo non era presente nessuno e non ci sono locazioni				
9	Descrizione degli elementi utili per	Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, l'unità è composta da un vano adibito a negozio, da un retro negozio (magazzino) con sovrastante soppalco, da un				

	la vendita	bagno e da un cortile esterno con annesso ripostiglio. Si evidenzia la posizione centrale dell' unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Inoltre si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.
10	Specificazione degli impianti	Sono presenti gli impianti elettrici e idrici.
11	Il valore venale del bene	Il bene ha un valore pari a € 116.647,00

La presente relazione viene depositata in originale completa e si compone di n° 18 pagine dattiloscritte oltre i sotto elencati allegati:

Tanto si deposita in Cancelleria unitamente ad una copia su supporto informatico. Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Consulente Tecnico d'Ufficio  
*arch. Giovanni Pastetti*