

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di stima dell'Esperto arch. Giuseppe Caridi relativa all'Esec. Imm. N. RG 79/2023

Promossa da

[REDAZIONE]

Contro

[REDAZIONE]

Indice

1. Premessa
2. Descrizione sintetica delle operazioni peritali
3. Quesiti posti dal giudice dell'esecuzione
4. Risposte ai quesiti
5. Allegati [All. 1. Verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; All. 2. Atto di provenienza; All. 3 Visure storiche; All. 4. Estratto di mappa; All. 5. Planimetrie catastali; All. 6. Ispezioni ipotecarie; All. 7. Certificato di destinazione urbanistica; All. 8. Concessione edilizia in sanatoria n. 281, elaborati grafici e relazione tecnico-descrittiva; All. 9. Attestato di prestazione energetica; All. 10. Certificato storico di residenza del soggetto terzo occupante; All. 11 e 12. Contratto di locazione e relativa registrazione; All. 13. Estratto Geopoi; All. 14. Documentazione fotografica interna ed esterna.]

1. Premessa

Con provvedimento di fissazione dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ., il Giudice dell'esecuzione, dott. Stefano Cantone, ha nominato il sottoscritto, arch. Giuseppe Caridi, come Esperto per la redazione della relazione di stima, ex art. 173 bis disp. att. cod. proc. civ., relativa all'esecuzione immobiliare N. RG 79/2023, promossa da [REDAZIONE] e per essa [REDAZIONE] contro [REDAZIONE] e [REDAZIONE].

2. Descrizione sintetica delle operazioni peritali

In data 25 gennaio 2024, alle ore 10.30, in Reggio Calabria, alla Via Abbadia n.12/16, presso gli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare N. RG 79/2023 sono presenti il sottoscritto Esperto, arch. Giuseppe Caridi, il Custode Giudiziario, avv. [REDAZIONE], è altresì presente l'avv. [REDAZIONE], delegato a presenziare alle operazioni di sopralluogo dai debitori esecutati, Sigg. [REDAZIONE] e [REDAZIONE], residenti in Perugia alla Via dell'Acqua 15, giusta delega inviata a mezzo mail al custode giudiziario in data 24 gennaio 2024.

Preliminarmente, si prende atto della presenza di un soggetto terzo occupante, Sig. [REDAZIONE], che dichiara di occupare l'immobile dietro pagamento della somma di euro 50,00 mensili (euro 1200,00 versati anticipatamente per mensilità da ottobre 2023 a ottobre 2025) e di avere a suo favore un contratto di locazione scritto e registrato. È stata richiesta documentazione utile inerente tale occupazione, di conseguenza, l'avv. [REDAZIONE] consegna ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione e invia in seguito la copia di tale documento (vedi 'Risposta al quesito 11', per maggiori dettagli) e dell'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto (vedi 'Risposta al quesito 2 bis', per maggiori dettagli).

Il sottoscritto ha esperito le operazioni tecniche necessarie; ha effettuato la perlustrazione dello stato dei luoghi; ha confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del



Territorio - Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria; ha operato il rilievo fotografico e metrico delle superfici di interesse.

Alle ore 11.50 si sono chiuse le operazioni tecniche peritali.

Si allega il verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante (v. all. 1)

3. Quesiti posti dal giudice dell'esecuzione

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

2 bis) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;



indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

15) nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- b) in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

Il creditore ha scelto il deposito di certificazione notarile sostitutiva, a firma Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, del 5 dicembre 2023. Essa risale a un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

In particolare, essi risultano essere censiti come segue:

- a) NCEU SEz. Urb. RC - Fg. 47, p.lla 67, sub 1 graffata p.lla 67, sub 4 (ex p.lla 67, sub 1 graffata p.lla 295) Categoria A/6 - Classe 01 - Consistenza vani 1,5 - Superficie catastale 12 mq. - Rendita 9,30 euro - Via Abbadia n. 12;
- b) NCEU SEz. Urb. RC - Fg. 47, p.lla 67, sub 3 (ex p.lla 67 sub 2) Categoria A/3 - Classe 02 - Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 98 mq. - Rendita 193,15 euro - Via Abbadia n. 16 - piano T-1.

Con l'intestazione catastale all'attualità che segue:

- a) [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Diritti: Proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- b) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Diritti: Proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con [REDACTED];



Le unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono pervenute ai coniugi debitori eseguiti, [redacted] e [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà, dai coniugi [redacted] e [redacted], giusto atto di compravendita, a rogito notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38130/8124 del 23/10/2007 trascritto in data 30/10/2007 ai nn. 15009 R.P. e 23867 R.G. Il sottoscritto, con istanza trasmessa in data 06/02/2024 a mezzo mail, ha proceduto a richiedere al notaio predetto l'atto di compravendita. Tale documento è stato ricevuto, a mezzo PEC, in data 14/02/2024. Si allega atto di compravendita, a rogito notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38130/8124 del 23/10/2007 (v. all. 2).

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni nel ventennio, si evidenzia che tale compendio, apparteneva ai suddetti coniugi, [redacted] e [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno di proprietà, in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti il ventennio, precisamente:

- a) atto di compravendita, a rogito notaio Carlo Zagami rep. n. 10278 del 15/10/1996 trascritto in data 22/10/1996 ai nn. 11776 R.P. e 14107 R.G., per il fg. 47, p.lla 67, sub 1 (graffata p.lla 295);
- b) atto di compravendita, a rogito notaio Concetta Maria Costa rep. n. 1543 del 09/05/1986 trascritto in data 22/5/1986 ai nn. 5564 R.P. e 6417 R.G., per il fg. 47, p.lla 67, sub 2 (oggi sub. 3).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Nota iscrizione n. 23868/5939 del 30/10/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38131/8125 del 23/10/2007.

- A favore:

[redacted] - sede [redacted] C.F.: [redacted] 9 (Domicilio ipotecario eletto [redacted]).

- Contro:

a) [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

b) [redacted], nata in [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

- Capitale di euro 42.560,00 - durata 20 anni - Ipoteca euro 63.840,00.

2. Nota iscrizione n. 22228/16936 del 24/11/2023 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale - Uff. Giudiz. Unep c/o Tribunale di Reggio Calabria - sede di Reggio di Calabria (RC), Rep. n. 2193 del 06/11/2023

- A favore:

[redacted] - sede di [redacted], C.F.: [redacted].

- Contro:

a) [redacted], nata in [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

b) [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Si allegano le visure storiche dell'immobile (v. all. 3), l'estratto di mappa catastale (v. all. 4), le planimetrie catastali degli immobili (v. all. 5), le ispezioni ipotecarie (v. all. 6) che si è provveduto ad acquisire, attraverso il collegamento telematico eseguito con l'Agenzia delle entrate - Direzione provinciale di Reggio Calabria - Ufficio provinciale Territorio. Nonché, il certificato di destinazione urbanistica (v. all. 7) che si è provveduto a richiedere al Comune di Reggio Calabria - Sportello Unico Edilizia (SUE). Si allega, infine, copia della concessione edilizia in sanatoria n. 281, rilasciata in data 05/10/2004, e i relativi elaborati grafici che si è provveduto a estrarre previo accesso agli atti c/o gli uffici del settore urbanistica dello stesso Comune (v. all. 8).



Risposta al quesito n. 2

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel comune di Reggio Calabria, nei pressi dell'abitato di Vito Superiore. Esso si raggiunge percorrendo, per circa 500 m., la strada comunale via Abbazia/Diramazione chiusa della Via Vito Inferiore.

Via e numero civico:	Via Abbazia 12-16 / Diramazione chiusa
Superficie lorda in mq.	Circa 55,40 mq. lordi per ogni elevazione
Pertinenze e accessori:	a) Piccolo vano accessorio non comunicante adibito a deposito (al piano seminterrato) e relativa area scoperta praticabile di accesso a esso (6,76 mq. lordi + 3,60 mq. lordi); b) Piccola area scoperta (occupata da porzione di strada comunale) alla quota del piano fuori terra a Sud-Est (10,00 mq.)
Dati catastali attuali:	a) NCEU Sez. Urb. RC - Fg. 47, p.la 67, sub 1 graffata p.la 67, sub 4 (ex p.la 67, sub 1 graffata p.la 295) Categoria A/6 - Classe 01 - Consistenza vani 1,5 - Superficie catastale 12 mq. - Rendita 9,30 euro - Via Abbazia n. 12; b) NCEU Sez. Urb. RC - Fg. 47, p.la 67, sub 3 (ex p.la 67 sub 2) Categoria A/3 - Classe 02 - Consistenza vani 5,5 - Superficie catastale 98 mq. - Rendita 193,15 euro - Via Abbazia n. 16 - piano T-1.
Confini:	- a Sud ed Est: strada comunale; - a Nord e Ovest mappale: 296;

Caratteristiche distributive del bene

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato, a uso abitativo, a un piano fuori terra più seminterrato. Il piano seminterrato si compone di una cucina/soggiorno (circa 19,50 mq. netti), una camera matrimoniale (circa 16,20 mq. netti), un bagno (circa 3,90 mq. netti) con antibagno (circa 3,80 mq. netti). Allo stesso piano insiste un vano accessorio non comunicante (circa 5,50 mq. netti), con accesso indipendente dall'esterno su una piccola area scoperta praticabile (circa 3,20 mq.). Il piano fuori terra si compone di una di una camera da letto singola (circa 12,00 mq. netti), una seconda camera da letto singola/pluriuso (circa 12 mq. netti) e un bagno (circa 5,60 mq. netti), a questi ultimi due vani si accede solo da un'ampia veranda che insiste sullo stesso piano (23,60 mq. netti). A ciò si aggiunge una piccola area scoperta (occupata da porzione di strada comunale) alla quota del piano fuori terra a Sud-Est (circa 10,00 mq.)

Si precisa che l'altezza media netta delle due camere al piano fuori terra risulta inferiore ai 2,70 m, l'altezza minima interna delle abitazioni stabilita dal D.M. 5 luglio 1975. Mentre l'altezza netta del bagno allo stesso piano eccede i 2,40 m. l'altezza minima dei corridoi, bagni, disimpegno e ripostigli stabilita dal predetto Decreto. Si rimanda alla 'Risposta al quesito 6', per maggiori dettagli sulla conformità edilizia-urbanistica e sull'agibilità di tali ambienti.

Caratteristiche strutturali del bene

Non si hanno elementi per determinare la natura o le condizioni delle fondazioni e delle strutture e solai, tuttavia, all'esito del solo esame a vista e dalla relazione tecnica-descrittiva allegata alla domanda di condono (v. all. 8) emerge che l'edificio ha una struttura in muratura ordinaria portante. Le strutture orizzontali sono rappresentate da travi in calcestruzzo e solai misti in latero-cemento. Il tetto è in struttura leggera/lamiera grecata. Le tamponature esterne in mattoni pieni mentre le tramezzature interne con elementi divisori variabili da 8 a 30 cm incordolate in senso sia verticale che orizzontale. L'elemento di distribuzione verticale, fra i due piani, è rappresentato da una scala a chiocciola in ferro.

Caratteristiche di finitura



Le finiture interne sono di tipo economico. Esse appaiono in normali condizioni d'uso. Le parti esterne, sempre al solo esame visivo, sono rivestite in intonaco e tinteggiate di bianco. La finitura delle pareti interne è a tinta lavabile di diversi colori. I soffitti sono piani tinteggiati di colore bianco e/o controsoffittati con legno lamellare chiaro.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica e/o monocottura; per cucina/bagni esso sono disposte anche sui muri fino a circa 2,00 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane. Le porte interne sono in legno tinteggiate bianche. La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato e cui si sovrappone un'anta scorrevole in ferro.

Come già evidenziato nel verbale d'accesso (v. all. 1), al momento del sopralluogo è assente l'allacciamento alla rete dell'energia elettrica (e il relativo contatore).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con tubi di materiale plastico e conduttori in rame, completo di interruttori e prese. Esso, tuttavia, appare carente delle necessarie certificazioni che attestino il rispetto delle normative vigenti.

L'impianto idrico (presenza vecchio serbatoio nel vano accessorio seminterrato) e per la produzione dell'acqua sanitaria (boiler) sono presenti e sembrano in buone condizioni d'uso sebbene anche in questo caso senza le necessarie dichiarazioni di conformità che attestino il rispetto delle normative tecniche vigenti. Le tubazioni dell'acqua sono allacciate alla condotte principali situate all'esterno.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano, contribuiscono a descrivere l'immobile in questione (v. all. 14).

Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nei pressi dell'abitato di Vito Superiore, vi si accede percorrendo, per circa 500 m., la strada comunale via Abbadia/Diramazione chiusa della Via Vito Inferiore. Nelle vicinanze, sono presenti la chiesa di San Vincenzo Ferreri e la fontanella di Vito superiore (1,50 km); ad ogni modo, esso risulta anche prossimo al Centro Sportivo Mirabella (1 km) e all'Ufficio Postale di Vito (1,50 km).

Dallo svincolo autostradale di Via Lia è possibile giungere all'immobile, in circa 7 minuti, percorrendo in automobile circa 3 km di strade urbane (Via Lia, Via Manfroce, Via Vito Inferiore e, infine, Via Abbadia/Diramazione chiusa).

L'abitato di Vito Superiore (1,50 km), è dotato di tutte le opere d'infrastrutturazione primaria (strade, parcheggi, pubblica illuminazione, reti, verde ecc.) e di alcune di livello secondario (chiesa di San Vincenzo Ferreri, Ufficio Postale ecc.).

Per quanto riguarda l'offerta di servizi occorre fare riferimento al quartiere San Brunello, distante circa 3 km. Qui sono presenti negozi al dettaglio, distributori di carburante, tabacchini, ferramenta, bar, supermercati oltre che botteghe artigiane (es.: calzolaio, fruttivendolo, panificio), banca ecc.

Come già specificato, dall'immobile in oggetto in circa 7 minuti in automobile si raggiunge lo svincolo autostradale di Via Lia. Esso permette l'accesso all'autostrada A3 da cui si raggiunge facilmente verso Nord, Villa San Giovanni e il suo porto, snodo dei collegamenti con la Sicilia, e verso sud, la S.S.106 e l'aeroporto di Reggio Calabria.

Il centro abitato di Vito Superiore è adeguatamente servito dal trasporto pubblico locale.

Risposta al quesito n. 2 bis

L'immobile in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), in corso di validità, redatto da tecnico abilitato, con data di emissione 12/01/2017. Esso risulta peraltro citato nel contratto di locazione (v. all. 11).

Come già evidenziato (vedi paragrafo '2. Descrizione sintetica delle operazioni peritali'), tale certificato è stato inviato dall'avv. [REDACTED], delegato a presenziare alle operazioni di



sopralluogo dai debitori eseguiti, dopo che è stata richiesta documentazione utile relativa all'occupazione dell'immobile.

Si riscontra che dall'elaborazione dei dati ne deriva una classe energetica D, al netto del rendimento degli impianti presenti, con EPgl,nren pari a 96,7 Kwh/mq. anno.

Si allega attestato di prestazione energetica (v. all. 9).

Risposta al quesito n. 3

Come da ispezioni ipotecarie (v. all. 6) rilasciate dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria il pignoramento è stato trascritto sui cespiti: a) fg. 47, p.lla 67, sub. 3 (catasto fabbricati); b) fg. 47, p.lla 67, sub. 1 (catasto fabbricati); c) fg. 47, p.lla 295 (catasto terreni/fabbricati). In ordine alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, al fine di una chiara ed esatta individuazione degli immobili in oggetto, si rileva che i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Come suffragato peraltro dal confronto incrociato a) dei dati registrati nella nota di trascrizione del pignoramento del 24/11/2023 R.G. n. 22228 e R.P. 16936; b) dei dati registrati nella visura catastale storica per immobile; c) di quanto attestato nella certificazione notarile sostitutiva del 5 dicembre 2023; e, infine, d) di quanto constatato alla data del sopralluogo esperito in data 25/01/2024.

Si precisa, inoltre, che dalla nota di trascrizione predetta (Sez. D - "Ulteriori informazioni") emerge che si intendono comprese nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze.

Risposta al quesito n. 4

Le planimetrie depositate in catasto rilasciate dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (v. all. 5), corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, a fronte delle variazioni apportate per i relativi aggiornamenti prodromici all'atto di compravendita del 2007.

Tuttavia esse risultano da aggiornare, in quanto riportano anche la parte per la quale manca la conformità edilizia e urbanistica rappresentata dal servizio igienico al piano fuori terra con accesso dalla veranda, costruito al di sopra del vano accessorio/deposito al piano seminterrato (vedi 'Risposta al quesito 6', per maggiori dettagli). Di conseguenza, anche gli altri dati caratteristici dell'immobile (consistenza, categoria, classe e rendita catastale) sono da aggiornare. Allo stesso tempo, altre difformità possono essere riscontrate nell'estratto di mappa (v. all. 4), in riferimento a geometrie da verificare (#), per la p.lla 67, e alla soppressione del fabbricato urbano da accertare (f d accert), per la p.lla 295.

Al momento per quanto detto non è, pertanto, possibile dichiarare la conformità catastale dei beni poiché per avere un'esatta corrispondenza tra quanto descritto nelle visure catastali, nelle planimetrie e nell'estratto di mappa è necessario, anzitutto, procedere alla regolarizzazione edilizia e urbanistica, mirante a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi (vedi 'Risposta al quesito 6', per maggiori dettagli). E in seguito, nel caso si ritenga di dover regolarizzare la situazione catastale, si dovrà procedere alla redazione del tipo mappale, con relativa procedura Pregeo, per l'inserimento in mappa dell'immobile e, infine, alla redazione delle nuove planimetrie catastali, con relativa procedura Docfa. Si può indicare il costo per tale regolarizzazione come determinato in euro 1.000,00. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, in risposta al quesito n. 14.

Risposta al quesito n. 5



Il sottoscritto, con istanza trasmessa in data 28/01/2024 a mezzo PEC, ha proceduto a richiedere al Comune di Reggio Calabria - Sportello Unico Edilizia (SUE), il certificato di destinazione urbanistica. In data 13/02/2024 sono state chieste integrazioni all'istanza, prontamente riscontrate dal sottoscritto. Tale documento (v. all. 7) è stato ricevuto, a mezzo PEC, in data 22/02/2024, dai dati scaturenti consegue che l'area in cui ricade l'immobile in oggetto:

- a) secondo le previsioni del PRG, è indicata con la destinazione urbanistica "Zona Omogenea F - Aree verdi", per come normate dall'art. 23 delle norme tecniche di attuazione;
- b) secondo le previsioni del PSC e REU, è indicata con la destinazione urbanistica "Territorio rurale e agro-forestale (E1, E2, E3, E4, E5) / Nuovo parco urbano Pentimele", per come normate A.t.u. IV.1.
- c) i vincoli ricadenti su tale area risultano: c1) Sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n. 47 del 10/02/2004); c2) Aree protette (Rete Natura 2000 - Collina di Pentimele - ZSC - IT 9350139); c3) PAI/PSEC (PAI Rischio frana R3).

Risposta al quesito n. 6

Il sottoscritto, con istanza trasmessa in data 18/01/2024 a mezzo PEC, ha proceduto a inoltrare, al Comune di Reggio Calabria - Sportello Unico Edilizia (SUE), richiesta di accesso agli atti per estrarre copia degli eventuali titoli abilitativi e dei loro elaborati grafici inerenti l'immobile in oggetto. In data 08/02/2024 sono state chieste integrazioni all'istanza, prontamente riscontrate dal sottoscritto. In data 13/02/2024, il sottoscritto è stato ricevuto, presso gli uffici del Settore Urbanistica, per prendere visione dei fascicolo e in data 20/02/2024 ha ricevuto, a mezzo PEC, copia della concessione edilizia in sanatoria n. 281, rilasciata in data 05/10/2004, e dei relativi elaborati grafici (v. all. 8). Tale concessione in sanatoria viene rilasciata a valle della domanda di condono edilizio, avanzata ai sensi dell'art. 31, L. 47/1985, in data 15/04/1986, dalla ditta [REDACTED], e assunta agli atti del Settore Urbanistica con il numero di pratica A/8343. Essa riguarda la ristrutturazione dell'immobile con interventi di manutenzione straordinaria e, precisamente: a) distribuzione spazi interni; b) realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari; e, infine, c) rifacimento degli impianti (idrico/elettrico).

Per completezza, si riporta, inoltre, quanto dichiarato nell'atto di compravendita, a rogito notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38130/8124 del 23/10/2007 trascritto in data 30/10/2007 ai nn. 15009 R.P. e 23867 R.G., ovvero che:

- a) l'immobile in questione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967;
- b) per lo stesso non sono state rilasciate altre concessioni o provvedimenti oltre la predetta la concessione in sanatoria n. 281;
- c) non è stata inoltrata al comune di Reggio Calabria nessuna denuncia d'inizio attività;

Tali due ultime circostanze possono essere estese anche per gli anni successivi e per qualsiasi titolo abilitativo, fino all'attualità, per quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, in riferimento agli intestatari [REDACTED] e [REDACTED], subentrati come proprietari dell'immobile dal 2007.

In larga misura, l'immobile alla data del sopralluogo risulta conformi agli atti autorizzativi sopra citati. Tuttavia, si riscontra la presenza di alcune difformità, relativamente a quanto realizzato allo stato di fatto, come da verifiche eseguite in sede di sopralluogo, rispetto a quanto, invece, assentito con la concessione in sanatoria n. 281, esse vengono di seguito descritte.

Innanzitutto, si evidenzia la realizzazione di una diversa copertura della veranda al piano terra.

A ciò va aggiunto che il servizio igienico al piano terra con accesso dalla veranda, costruito al di sopra del deposito al piano seminterrato (fg. 47, p.lla 67, sub 1), è escluso dalla concessione in sanatoria n. 281, essendo tra l'altro lo stesso pervenuto alla ditta [REDACTED] solo nel 1996 (in data successiva alla domanda di condono). Ciò si evince anche dagli elaborati grafici progettuali e dalla



relazione tecnica-descrittiva allegati alla domanda di condono, in cui non si evidenzia la presenza di tale servizio igienico.

Si può indicare il costo della regolarizzazione edilizia e urbanistica, mirante a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi, fra opere provvisoriale, costi di manodopera e spese tecniche di circa come determinato in euro 4.500,00. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, in risposta al quesito n. 14.

Inoltre, a seguito del rilascio della concessione in sanatoria n. 281 del 05/10/2004, la ditta avrebbe dovuto richiedere il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 35, L. 47/1985.

Come si evince dalla PEC di riscontro del 20/02/2024 suddetta, non esiste certificato di agibilità dell'immobile per quanto ricercato presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

Indubbiamente, esiste l'esigenza di attestare l'agibilità anche a distanza di anni dal rilascio della concessione in sanatoria. Si può indicare il costo per la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (ex Certificato di agibilità), di cui all'art. 24 D.P.R. 380/01, come determinato in euro 1.500,00. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, in risposta al quesito n. 14.

Tuttavia, se l'agibilità è richiesta oggi a posteriori, è principio generale che l'amministrazione applichi le norme e le prescrizioni vigenti al momento dell'adozione del provvedimento. Ed è opportuno specificare che non si configura un'automatica corrispondenza tra concessione in sanatoria (successiva all'istanza condono) e abitabilità. Le opere sanate, infatti, non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi ecc. (art. 35, comma 19, L. 47/1985). Inoltre, per consolidato orientamento giurisprudenziale (ex multis, Corte Costituzionale, Sentenza n. 256/1996; Consiglio di Stato, Sentenza n. 6091/2021) non è ritenuta derogabile con il condono l'altezza minima per l'agibilità prevista dal D.M. 5 luglio 1975.

Considerate le difformità sopra descritte con risvolti anche strutturali nonché l'esigenza di regolarizzare l'agibilità non è pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia e urbanistica dei beni.

Risposta al quesito n. 7

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Non vi sono diritti sul bene di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati (censo, livello o uso civico) che possono comportare l'indisponibilità dell'immobile o/e limitazioni all'alienazione; ciò come, peraltro, certificato nell'atto di mutuo ipotecario, a rogito notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38131/8124 del 23/10/2007.

Risposta al quesito n. 8

In ordine alla quantificazione delle eventuali spese di gestione o di manutenzione considerata si specifica che non si registrano tali costi da sostenere tenuto conto a) della tipologia degli immobili pignorati; b) dalla mancanza di un condominio e, di conseguenza, di spese ad esso legate; c) che la gestione degli stessi è diretta da parte dei proprietari.

Non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi agli immobili pignorati né in ordine ad eventuali domande giudiziali trascritte, ma anche per eventuali azioni che potrebbero ripercuotere i loro effetti sull'acquirente (accertamento di servitù o di acquisti per usucapione, controversie inerenti al titolo di provenienza come cause ereditarie ecc.).

Risposta al quesito n. 9



Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto. Esso non è divisibile.

Risposta al quesito n. 10

L'immobile è pignorato per l'intera superficie ed è piena proprietà dei debitori, coniugati in regime di comunione legale dei beni, come asserito dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, nella certificazione notarile sostitutiva del 5 dicembre 2023 e per come certificato nell'atto di mutuo ipotecario, a rogito notaio Vincenzo Lemmi rep. n. 38131/8124 del 23/10/2007.

Risposta al quesito n. 11

L'immobile è occupato da soggetto terzo, Sig. [REDACTED], come si evince dal verbale d'accesso che contiene, peraltro, le dichiarazioni da egli rese (v. all. 1).

Come già evidenziato nel verbale predetto, al momento del sopralluogo è assente l'allacciamento alla rete dell'energia elettrica (e il relativo contatore).

Il sottoscritto, con istanza trasmessa in data 14/02/2024 a mezzo PEC, ha proceduto a richiedere al Comune di Corigliano-Rossano, Settore 1 - Servizi demografici, il certificato storico di residenza riferito al soggetto terzo occupante l'immobile pignorato. Tale documento è stato ricevuto, a mezzo PEC, in data 15/02/2024. Si allega certificato storico di residenza (v. all. 10).

Come già evidenziato (vedi paragrafo '2. Descrizione sintetica delle operazioni peritali') alla richiesta della documentazione utile inerente l'occupazione in oggetto, l'avv. [REDACTED], delegato a presenziare alle operazioni di sopralluogo dai debitori eseguiti, ha consegnato/inviato:

- a) ricevuta di avvenuta registrazione del contratto con data 30/10/2023, effettuata attraverso il servizio telematico Entratel presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, con codice identificativo TDM23T004699000HH;
- b) contratto di locazione parziale o frazionata del 01/10/2023 (scadenza in data 30/09/2032) relativa a una porzione del bene, al conduttore, Sig. [REDACTED], per un canone anno di locazione convenuto in 600,00 euro;
- c) attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto, in corso di validità, redatto da tecnico abilitato, con data di emissione 12/01/2017 (v. all. 9).

Il sottoscritto, con istanza trasmessa in data 24/02/2024 a mezzo PEC, ha proceduto a richiedere accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Reggio Calabria, per estrarre copia del documento citato al punto b). Esso è stato ricevuto, a mezzo PEC, in data 01/03/2024. Si allega copia del contratto di locazione e della relativa registrazione (v. all. 11 e 12).

La data di registrazione del contratto rappresenta una data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per concludere, in riferimento tale contratto occorre porre l'attenzione su alcune precisazioni:

- a) trattasi di una locazione abitativa parziale o frazionata dell'alloggio. Essa riguarda la camera da letto al piano seminterrato (sup. loc. 16,20 mq.) e l'uso condiviso del locale cucina e del servizio igienico;
- b) trattasi di contratto di locazione abitativa agevolata;
- c) riguarda solo il cespite fg. 47, p.lla 67, sub 3 (e non il sub 1).

Risposta al quesito n. 12

L'immobile non è occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



Risposta al quesito n. 13

Dallo studio della documentazione prodotta agli atti, dalle ricerche espletate presso l'agenzia delle Entrate non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri trascritti, anche di natura condominiale, che restano a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito n. 14

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili la letteratura di riferimento considera di mediare i dati raccolti con l'utilizzo di differenti metodologie estimative. In particolare, è usuale avvalersi di almeno due metodi, fra loro concorrenti, affinché si riducano le probabilità di ottenere valori lontani da quelli di mercato. Il primo metodo adottato, in questo caso, è quello sintetico-comparativo, per mezzo di valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi. Il secondo metodo adottato, in questo caso, è quello con procedura analitica, per capitalizzazione dei redditi in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile (localizzazione, posizione, tipologiche e produttive).

Tuttavia, è necessario procedere prima di tutto alla quantificazione della superficie commerciale, dal cui computo, evidentemente, si esclude il bagno al piano fuori terra (vedi 'Risposta al quesito 6', per maggiori dettagli), per cui:

			Parametro (%)	Sup. comm. (mq.)
Superficie coperta (compreso spessore muratura)	mq.	84,16	100%	84,16
Veranda (comunicante ai vani principali / compreso spessore muratura)	mq	26,60	30%	7,98
Vano accessorio (non collegato ai vani principali / compreso spessore muratura)	mq,	6,76	50%	3,38
Area scoperta (a pertinenza del vano accessorio / compreso spessore muratura) e a Sud-Est (occupata da porzione di strada)	mq.	3,60+10,00	10%	1,36
			Tot. Sup. comm.	96,88

Tabella 1. Quantificazione della superficie commerciale

Individuazione del più probabile valore di mercato del bene - metodo sintetico-comparativo

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al I semestre 2023) per la zona D1, Microzona 2, Periferica/Argine dx Annunziata - San Brunello - Casalotto - Ente Lupardini, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo economico, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di 590,00 euro/mq. ed un massimo di 830,00 euro/mq. Si allega estratto Geopoi (v. all. 12).

Si assume, a base di calcolo, il valore medio pari a 710 euro/mq., tenendo conto della tipologia di bene, oltre al fatto che, tale bene, risulta a) posto su due livelli; b) con la limitazione di altezza dei vani al piano fuori terra; b) in condizione di esposizione favorevole, viste le caratteristiche posizionali orografiche dello stesso; c) munito di adeguato spazio esterno ed accessori, quale il terrazzo al piano fuori terra e il vano accessorio non comunicante al seminterrato.

Alla luce di tali indicazioni, si procederà ad applicare a tali valori i sottoelencati coefficienti correttivi di merito:

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione	
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa e	2	Periferica	1,00



				villini			
Buoni	1,00	6/20 anni	0,90	Abit. Civ.	1,25	Semiperiferica	1,20
Mediocri	0,95	20/50 anni	0,80	Fabbr. econ.	1,00	Centrale	1,40
Scadenti	0,9	> 50 anni	0,7	Fabbr. rur.	0,80	Degradata	0,90

Tabella 2. Coefficienti correttivi di mercato

Per quanto detto, si desume che il valore di mercato per l'immobile in oggetto derivi da Tot. sup. comm. (tabella1) x Valore Geopoi euro/mq. x Coeffi. Corr. di mercato (tabella 2), per cui:

$$V_m = 96,88 \text{ mq.} \times 710 \text{ euro/mq.} \times 0,90 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 = 44.572,55 \text{ euro}$$

Individuazione del più probabile valore di mercato del bene - metodo analitico

Sempre facendo riferimento all'OMI (Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al I semestre 2023) per la zona D1, Microzona 2, Periferica/Argine dx Annunziata - San Brunello - Casalotto - Ente Lupardini, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo economico, come l'immobile in questione, un valore di locazione compreso fra un minimo di € 2,1 euro/mq ed un massimo di 3,1 euro/mq. (v. all. 1). Assumendo, a base di calcolo, il valore medio pari a 2,60 euro/mq., tenendo conto della tipologia di bene, si può calcolare il reddito lordo annuale dell'immobile, per cui:

Tipologia	Valore di locazione mensile (euro/mq.)	Superficie commerciale (mq.)	Reddito lordo mensile	Reddito lordo annuale
Abitazione economica	2,60	96,88 mq.	251,89	3.022,66

Tabella 3. Reddito lordo annuale dell'immobile

Ottenuto il reddito lordo annuale è necessario quantificare le spese in detrazione, che possono essere riassunte come nella tabella sottostante

Spese in detrazione	Min.	Max	Descrizione
Manutenzione	2	6	4%
Servizi	2	5	4%
Inesigibilità	2	3	1%
Assicurazioni	0	2	0
Ammortamento	1	2,5	0
Amministrazione	1	3	3%
Imposte	7	12,5	11,25
Tot.			23,25%

Tabella 4. Quantificazione le spese in detrazione

Considerato che a) il reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto da fonti indirette, si quantifica in euro 3022,66 (tabella 3); b) le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del 23,25% (tabella 4), compatibile con i dati di letteratura da cui emergono oscillazioni che rientrano tra il 20% e il 25% per gli immobili residenziali, il reddito netto annuo netto si calcola come differenza fra reddito lordo annuo (tabella 3) e spese in detrazione annue (tabella 4), per cui:

$$V_m = 3.022,66 \text{ euro} - 702,77 \text{ euro} = 2.319,89 \text{ euro}$$

A questo punto si può procedere quindi a scegliere il calcolo del saggio di capitalizzazione. Il metodo proposto da Orefice M. (1996, *Estimo civile*, Vol.2, Utet, Torino) prevede un campo di



oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, per come segue:

	Min	Max	Media
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2%	6%	4%

Tabella 5. Saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato

Tenuto conto che l'immobile si trova in una frazione periferica (Vito Superiore) del centro di dimensione maggiore e con servizi accessibili (Reggio Calabria), si considera il valore max per un centro di grande dimensione, pari a 4,50%.

Sempre Orefice M. (1996, *Estimo civile*, Vol.2, Utet, Torino) ha proposto inoltre di classificare le aggiunte e le detrazioni al saggio in funzione delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. Nella tabella che segue, sono identificati i contributi, minimo e massimo, relativi alla diverse caratteristiche che incidono sulla determinazione del saggio di capitalizzazione.

	% Orefice	Aggiunte	Motivazione
Caratteristiche di localizzazione			
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22%	0,22	L'immobile è in posizione periferica. - Distanza da una via o piazza principale: oltre 1000 m (+0,15); - Via non servite dagli autobus pubblici: fermata oltre i 500 metri (+0,07);
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28%	0,28	Le attrezzature collettive limitrofe non sono a distanza pedonale essendo concentrate per lo più nel quartiere San Brunello-Tre Mulini
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18%	0,12	Qualificazione dell'ambiente esterno: Sufficiente (0,00 %) Idoneità insediativa: Scarso (+0,06 %) Previsioni di miglioramenti ambientali: Scarso (+0,06 %)
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08%	0,00	Giudizio sul livello di inquinamento ambientale: Sufficiente 0,00 % Giudizio sulla presenza di verde pubblico: Sufficiente 0,00 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06%	0,03	Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: Mediocre (+0,03 %)
Caratteristiche di posizione			
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36%	-0,18 %	Caratteristiche di panoramicità: Buona -0,18 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20%	-0,10 %	Caratteristiche di prospicienza: Buona -0,05 % Caratteristiche di luminosità: Buona -0,05 %
Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08%	0,08	Quota rispetto al piano stradale: Piano terra (+0,08 %)
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06%	0,06	Sup accessorie 0,30 x Sup. comm.: Scarso (+0,06)
Caratteristiche tipologiche			
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16%	0,04	Grado di rifinitura interno: Sufficiente 0,00 % Grado di rifinitura esterno: Sufficiente 0,00 % Livello tecnologico degli impianti: +0,04 scarso
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12%	0,00	Stato di conservazione interno: Sufficiente (0,00 %) Stato di conservazione esterno: Sufficiente (0,00 %)
Età dell'edificio.	± 0,10%	0,10	Edificio ante 1967; Concessione in sanatoria del 2004.



Caratteristiche produttive			
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06%	0,06	Edificio di proprietà
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04%	0,04	No

Tabella 6. Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio

Considerato un saggio del 4,50% con un'aggiunta complessiva del 0,75%, il saggio di capitalizzazione è pari a 5,25%, (0,0525), compatibile con i dati di letteratura da cui emergono oscillazioni che rientrano tra il 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali, per cui:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Red. netto annuo} / \text{Saggio cap.} = 2.319,89 \text{ euro} / 5,25\% = 44.188,38 \text{ euro}$$

Mediando il valore derivante dalla stima ottenuto con il metodo sintetico-comparativo (44.572,55 euro) con quello analitico (44.188,38 euro), si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile, stimato in 44.380,46 euro (Quarantaquattrotrecentoottanta/46).

Si precisa che il predetto valore deve essere depurato dai costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia-urbanistica (vedi 'Risposta ai quesiti 4 e 6', per maggiori dettagli), pari complessivamente a euro 7.000,00, per cui si ottiene:

$$\text{Valore di mercato} = 44.380,46 \text{ euro} - 7.000,00 = 37.380,46 \text{ (Trentasettetrecentoottanta/46)}$$

Risposta al quesito n. 15

Come evidenziato (vedi 'Risposta al quesito 11', per maggiori dettagli), ricorre il caso dell'immobile occupato da soggetto terzo con contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento. Trattasi di una locazione abitativa agevolata parziale o frazionata dell'alloggio. Essa ha a oggetto la camera da letto al piano terra (sup. loc. 16,20 mq.) e l'uso condiviso del locale cucina e del servizio igienico.

Di conseguenza, si procede a verificare se il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Per determinare il più probabile canone di locazione dell'immobile si considera, in via preliminare il valore medio delle quotazioni OMI (Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al I semestre 2023) che per la zona D1, Microzona 2, Periferica/Argine dx Annunziata - San Brunello - Casalotto - Ente Lupardini, per le abitazioni di tipo economico, come l'immobile in questione, fornisce un valore di locazione compreso fra un minimo di 2,1 euro/mq ed un massimo di 3,1 euro/mq. (v. all. 12).

Precisato che la locazione riguarda solo il sub 3 e, di conseguenza, la superficie commerciale di cui alla tabella 1, dovrà essere decurtata delle quantità relative al vano accessorio non comunicante e alla relativa area scoperta, pari a 4,74 mq.

Assumendo, a base di calcolo, il valore minimo pari a 2,60 euro/mq., tenendo conto della tipologia di bene, si può calcolare il reddito lordo annuale dell'immobile, risulta che:

$$\text{Reddito lordo mensile} = 2,60 \text{ euro mq.} \times 92,14 \text{ mq} = 239,56 \text{ euro/mese}$$

Il valore OMI viene corretto con l'ausilio di un coefficiente K rappresentativo di vari aspetti dell'immobile (dimensioni, posizione, esposizione, panoramicità, stato di conservazione), esprimibili ciascuno attraverso coefficienti parziali di apprezzamento o deprezzamento Kn, che



conferiscono al cespite oggetto di stima valori del canone locativo maggiori o minori di quelli medi di zona.

Assumendo, a base di calcolo a) il valore di K pari a 1, in ragione, in ragione della dimensioni dell'immobile, per la necessità di non eseguire lavori, per le condizioni di illuminazione/aereazione; b) la quantificazione della superficie commerciale pari a 92,14 mq., secondo quanto detto sopra, si può calcolare il reddito lordo annuale dell'immobile, per come segue:

$$Cl = 2,60 \text{ euro/mq.} \times 92,14 \times 1 = 239,56 \text{ euro/mese}$$

Trattandosi di locazione parziale o frazionata di un'unità immobiliare, il confronto fra i canoni va effettuato tenendo conto della superficie locata, espressa in metri quadri, nonché della superficie proporzionale spettante al conduttore relativa agli accessori, alle parti comuni e ai servizi.

Accertando una superficie locabile totale di 40,20 mq., distribuita fra le tre camere (n. 1 camera piano terra 16,20 mq. e n. 2 camere al piano fuori terra di 12 mq. ciascuna), al netto della superficie spettante ai conduttori relativa agli accessori, parti comuni e servizi, il valore locativo per mq., risulta pari a:

$$239,56 \text{ euro/mese} / 40,20 \text{ mq.} = 5,96 \text{ euro/mq.}$$

Evidentemente i vani posti al piano fuori terra risentono di una serie di limitazioni che conferiscono loro valori del canone locativo minori rispetto a quelli del vano al piano oggetto di locazione. Esse possono essere così riassunte: a) altezza inferiore ai 2,70 m; b) sbarco della scala di distribuzione fra le due elevazioni all'interno della camera1; c) accesso alla camera2 consentito solo dalla veranda che insiste sullo stesso piano.

Tuttavia, ai fini della verifica ex art. 2923, comma 3, Codice civile, pur senza tenere conto di tali limitazioni (e perciò nell'ipotesi meno restrittiva di valori del canone locativo uguali fra i tre vani), il valore locativo di mercato della porzione dell'alloggio (Vlp), oggetto d'affitto, risulta essere pari a:

$$Vlp = 5,96 \text{ euro/mq.} \times 16,20 \text{ mq.} = 96,54 \text{ euro}$$

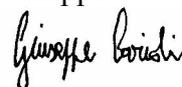
Di conseguenza, si verifica che il canone di 50,00 euro/mese, di cui al contratto registrato, è inferiore di più di un terzo al valore locativo di mercato. Tale circostanza si verifica a maggior ragione nel caso in cui si tenga conto delle suddette limitazioni di cui risentono i vani al piano fuori terra.

Con quanto espresso, il sottoscritto ritiene di aver espletato il mandato ricevuto; ringrazia per la fiducia accordata e resta disponibile per qualsiasi chiarimento.

Deposita l'elaborato originale composto di n. 16 pagine, oltre agli allegati.

Bova Marina, 7 marzo 2024

L'esperto estimatore
Arch. Giuseppe Caridi



(firmato digitalmente)

