

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria

Procedimento

Promosso da

INTESA SAN PAOLO SPA

contro

Sig. ** *** ***** e ***** ******

RGE n. 86/2022

Premessa

Il sottoscritto ing. Giuseppe Letterio Visicaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria con il n. 1710 sez. A, in adempimento all'incarico di CTU, conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Maria Buggè del Tribunale di Reggio Calabria in data 25/01/2023, ha proceduto qui di seguito alla redazione di una relazione tecnica relativa ad un bene pignorato costituito da una unità immobiliare con destinazione residenziale di proprietà dei coniugi sigg. ***** e ***** , ubicata in via Consortile n. 16 nella frazione di Catona a Reggio Calabria (custode giudiziario dott. Alfieri Maurizio).

Lo scrivente fa presente di aver presentato la perizia a seguire alle parti a mezzo pec in data 07/07/2023, non ricevendo alcuna controdeduzione in merito.

Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove 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;

Risposta al Quesito n. 1

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'abitazione ubicata al primo piano (secondo fuori terra), posto in un maggior fabbricato in c.a. con copertura a falde che si sviluppa su cinque elevazioni più un piano seminterrato, collegate da una scala interna, realizzato con concessione edilizia n. 215 del 08 luglio 2003. **Per l'unità immobiliare è stata eseguito un accertamento circa la regolarità della stessa presso gli uffici dell'Urbanistica di Reggio Calabria. Si è accertato che è presente in atti una richiesta di certificato di agibilità prot. N. 239 del 2017. Con nota dell'ufficio preposto al rilascio della certificazione veniva richiesta agli aventi causa un'integrazione consistente nel versamento di € 464,00 e della presentazione del collaudo statico di tutto l'immobile. A tale richiesta, in atti, non vi è stato alcun riscontro né da parte del tecnico incaricato (Arch. G. **), né da parte dei coniugi ** ***/***/**. Pertanto si può affermare che, per quanto riscontrato, l'unità immobiliare è priva di agibilità.** L'immobile si affaccia su via Consortile n. 16, che collega la frazione di Catona con quella di Concessa e si trova a ridosso della fiumara di Catona, in una zona della periferia Nord della città di Reggio Calabria a poca distanza dai Comuni di Villa San Giovanni e Campo Calabro. Il fabbricato è di forma a L con balconi su tre lati e un porticato a piano terra su via Consortile, inoltre, il vano scala e ascensore sporge rispetto alla parete laterale. La superficie in pianta di tutto il fabbricato è di circa 215 mq.

Catastalmente lo stesso è individuabile presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Reggio Calabria – Servizio Catastale e Territorio - al Catasto Fabbricati di Reggio Calabria alla sezione di Catona al foglio 4, part. 1124, sub. 13.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio ricade, secondo quanto riportato dal PRG vigente nel Comune di Reggio Calabria (RC), in Zona Omogenea "E: Zona per attività primarie". La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Ambientale, D.M. 10/02/1976. L'appartamento è stato acquistato, in corso di costruzione, dai coniugi ***** e ***** nell'anno 2010 dalla sig.ra *****, stipulando il 27/05/2010 un mutuo presso la banca Intesa San Paolo, con garanzia ipotecaria il bene in oggetto come da nota di trascrizione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria del 28/05/2010, Reg. Gen. n. 10702, Reg. Part. n. 2252.

Quesito n. 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento

ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente, ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Risposta al Quesito n. 2

Descrizione dell'opera e dell'ambiente circostante

Lo scrivente CTU, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 03/03/2023 alla presenza del custode giudiziario dott. Maurizio Alfieri, del Sig. ***** e del Sig. *****, marito della sig.ra ***** proprietaria del palazzo all'interno del quale si trova il bene pignorato e nella cui disponibilità sono le chiavi dell'appartamento che risulta libero, non occupato, privo di impianti e quindi non abitabile. Durante il sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi planimetrici e fotografici.

L'immobile in oggetto è un fabbricato di con struttura portante con travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento ed è a n. 5 piani f.t. più un piano cantinato, realizzato con concessione edilizia n. 215 del 08/07/2003, di forma non regolare ad "L" ed occupa una superficie di circa 215 mq; inoltre, esso confina a nord-ovest con la via Consortile, a sud-ovest in aderenza con un fabbricato di altra ditta, a nord-est con la rampa di accesso al piano cantinato e a sud-est con il cortile-parcheggio retrostante pavimentato che si estende fino l'argine destro del Torrente Catona.

Il fabbricato risulta esternamente completamente finito e rifinito, tinteggiato con due tonalità di colore marrone scuro e nocciola. Le aeree esterne sono recintate con una chiusura in ferro battuto e un cancello posto sulla via Consortile al civico n. 16.



Figura 1 – Vista del fabbricato alla frazione Catona su Via Consortile snc.

Al piano terra sono presenti dei locali commerciali, mentre al piano seminterrato dei garages, inoltre, ai piani superiori sono posti due appartamenti a piano. Il fabbricato ha una copertura a falde e l'accesso ai piani superiori è realizzato per mezzo di una scala in c.a. Il portone di accesso è posto sulla via Consortile e il vano scala sporge rispetto al fabbricato.

Il fabbricato si trova a poche decine di metri dalla SS 18 Tirrena-Inferiore dove sono presenti le fermate di numerose linee di trasporto pubblico locale con collegamenti sia verso Reggio Calabria sia verso Villa San Giovanni, inoltre, a circa 900 m si trova la stazione ferroviaria di Catona mentre a circa 3,3 km si trova la stazione ferroviaria di Villa San Giovanni e i collegamenti marittimi per Messina. A 1,3 km si trova lo svincolo autostradale dell'autostrada A2 di Catona. La distanza rispetto al centro città è di circa 11,00 km. Nel quartiere di Catona sono presenti numerose attività commerciali, Supermercati e negozi al dettaglio, farmacie e scuole. Nelle vicinanze del fabbricato (600 m) è presente la Scuola Superiore per Mediatori Linguistici "Don Domenico Calarco". A circa 1,1 km si trova il lungomare di Catona ove sono presenti numerose strutture ricettive e balneari, nonché il Catona Teatro ove si svolge una importante stagione teatrale nel periodo estivo. A circa 1,5 km si trova la zona industriale di Campo Calabro ove sono presenti importanti realtà industriali: Mauro caffè, Capua, REDEL, ecc.

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento in questione è ubicato al primo piano (secondo f.t.) dell'edificio con portone di accesso subito a sinistra del pianerottolo della scala ed è composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina-tinello, due bagni, ripostiglio e balconi. Ha una superficie calpestabile di 75 mq, mentre i balconi hanno una superficie complessiva di 24 mq.

L'appartamento limita con il vano scala e ascensore e altro appartamento a nord-ovest, con cortile privato retrostante a sud-ovest, con rampa laterale a nord-est. Esso ha disposizione planimetrica sufficientemente funzionale in quanto le zone di disimpegno sono ridotte al minimo. L'appartamento è caratterizzato da un'ottima aerazione ed illuminazione naturale avendo affacci su tre lati. Gli ambienti sono di forma rettangolare ed hanno altezza dal pavimento al soffitto di circa 2,90 m.

Dall'ingresso si accede direttamente al corridoio collocato in posizione centrale, tramite il quale si accede alle camere ed ai due bagni. Dall'ingresso entrando a destra, è ubicato un piccolo ripostiglio di dimensioni circa 3,45x1,00 m senza finestre che confina con altro appartamento, mentre sulla sinistra è presente un vano destinato a cucina-tinello di dimensioni circa 6,10x4,30 m che prospetta, tramite una porta-finestra, sul balcone che affaccia a sua volta sulla rampa di accesso al cortile laterale verso via Consortile e, tramite un'altra porta-finestra su un altro balcone sempre prospiciente la rampa laterale di accesso al cortile retrostante e al piano

seminterrato. In fondo al piccolo ingresso si accede al corridoio alla cui destra sono ubicate le due camere e un bagno, mentre in fondo è presente l'altro bagno. La prima camera a destra del corridoio ha dimensioni di circa 3,45x4,70 m prospiciente, attraverso una portafinestra dalla quale si accede ad un balconcino, il cortile retrostante (lato sud-ovest). Subito dopo è presente un bagno di dimensioni di circa 2,80x1,40 sempre prospiciente, attraverso una finestra al cortile retrostante. Percorrendo il corridoio, dopo il bagno, si accede ad una camera di dimensioni di circa 3,90x2,75 m, prospiciente attraverso una portafinestra e un ampio balcone alla rampa di accesso al cortile retrostante (lato sud-est). Oltre tale ambiente, in fondo al corridoio, si accede ad un altro bagno di dimensioni 2,40x1,40 m, prospiciente attraverso una finestra alla rampa di accesso al cortile retrostante.

L'altezza dei vani dal pavimento al soffitto è di 2,90 m, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio di color legno, i bagni sono piastrellati su tutte le pareti fino a un'altezza di 2,00 m mentre il pavimento della cucina-tinello è a tappeto in monocottura di colore beige formato 60x60. L'impianto elettrico deve essere completato in quanto mancano i cavi elettrici, manca la caldaia a gas sia per la produzione di acqua calda sia per l'impianto di riscaldamento e non sono presenti i sanitari nei bagni.

Lo stato conservativo generale è ottimo ma necessita di essere completato negli elementi sopra citati. L'orientamento del fabbricato è lungo l'asse nord-ovest, sud-est.

Relativamente alla presenza del certificato di prestazione energetica, a seguito dell'accesso agli atti fatto dallo scrivente in data 03 luglio 2023 presso gli uffici Urbanistica di Reggio Calabria, lo stesso riscontrava all'interno della documentazione visionata anche il certificato APE; pertanto si può affermare che lo stesso sia presente.

Quesito n. 3

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

- 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;*

Risposta al Quesito n. 3

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene pignorato, va però precisato che, nel 2011 è stato cambiato il classamento dell'appartamento, da F3 (in corso di costruzione)

ad A3 (immobile di tipo economico), mentre nel 2022 è intervenuta una variazione toponomastica che ha assegnato al fabbricato il numero civico 16.

Quesito n. 4

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

Risposta al Quesito n. 4

La planimetria catastale rappresenta correttamente la distribuzione e le dimensioni degli ambienti che costituiscono l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Quesito n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Risposta al Quesito n. 5

Dal punto di vista urbanistico l'edificio ricade, secondo quanto riportato dal PRG vigente nel Comune di Reggio Calabria (RC), in Zona Omogenea "E: Zona per attività primarie".

Quesito n. 6

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

Risposta al Quesito n. 6

Non sono presenti istanze di sanatoria per opere abusive per il bene pignorato.

Quesito n. 7

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

Risposta al Quesito n. 7

Sul bene pignorato non gravano pesi.

Quesito n. 8

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

Risposta al Quesito n. 8

Allo stato attuale sull'immobile ospitante l'unità immobiliare de quo, non vi è costituito alcun condominio.

Quesito n. 9

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

Risposta al Quesito n. 9

Date le dimensioni e l'ubicazione dell'appartamento, esso non si presterebbe a una sua suddivisione in lotti in quanto, effettuando dei lavori di ristrutturazione, si potrebbero ricavare due piccoli appartamenti che avrebbero un mercato molto limitato.

Quesito n. 10

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

Risposta al Quesito n. 10

Non si configura tale circostanza.

Quesito n. 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;

Risposta al Quesito n. 11

L'immobile pignorato risulta libero e non occupato.

Quesito n. 12

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

Risposta al Quesito n. 12

L'immobile pignorato risulta libero e non occupato.

Quesito n. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al Quesito n. 13

La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta a Vincolo Paesaggistico – Ambientale, D.M. 10/02/1976.

Quesito n. 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzione sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'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.

Risposta al Quesito n. 14

Stima dell'immobile

Trattandosi di beni soggetti al momento ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, si preferisce utilizzare due metodi di stima così da avere minimo due risultati che possono fornire il più probabile valore di mercato richiesto.

Si effettuerà quindi la valutazione dell'immobile di che trattasi con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione. Si precisa che per la stima del valore degli immobili si farà riferimento ai prezzi di mercato correnti utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i dati generali acquisiti dal sottoscritto relativi alla zona in questione e presso alcune agenzie immobiliari (Idealista, Gabetti, ecc.). La stima tiene necessariamente conto di numerosi fattori: dalle caratteristiche ubicazionali, ai requisiti tecnico-urbanistici del fabbricato, allo stato di fatto dell'immobile.

1° metodo di stima: *procedimento per capitalizzazione dei redditi.*

Il più probabile valore di mercato di un fabbricato civile si può determinare attraverso la capitalizzazione del suo reddito netto. Gli elementi economici indispensabili che bisogna conoscere per raggiungere lo scopo, sono due e precisamente: il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema da seguire è pertanto quello classico:

- ricerca del reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se fosse locato o dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti;
- ricerca del saggio normale di capitalizzazione proprio dell'immobile urbano da stimare e opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi;
- impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile al momento di stima per la ricerca del più probabile valore normale di mercato dell'immobile stesso;
- apporto delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore normale dinanzi determinato per tener conto di tutte quelle condizioni, valutabili, che siano fuori dalla normalità supposta nella ricerca del reddito capitalizzabile e, determinare così il più probabile valore di mercato dell'immobile nelle condizioni in cui realmente si trova nel momento cui si riferisce la stima.

Normalmente il procedimento consiste nel detrarre dal reddito lordo totale medio annuo ritraibile normalmente dal proprietario del fabbricato locato, le spese, dirette e indirette, medie annue

normalmente a carico dello stesso proprietario. Il tutto si può riassumere con la seguente espressione generale:

$$R_n = R_{pl} - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Amm/ne} + \text{Sf. e Ines.})$$

dove:

R_n = reddito normale medio annuo;

R_{pl} = reddito annuo padronale lordo ritraibile mediamente dal proprietario;

Q = quota di reintegrazione e assicurazione del fabbricato;

Servizi = eventuali spese relative al portierato, per pulizia, custodia, illuminazione, riscaldamento, ristrutturazione;

Imp. = imposte quali ILOR, IMU, ecc;

Amm/ne = spese relative all'amministrazione del fabbricato;

Sf. e Ines. = sfitto e inesigibilità.

Per quanto riguarda la determinazione del fitto medio mensile, questo è fortemente influenzato dalle caratteristiche della zona in esame e dal contesto in cui l'immobile è situato.

Bisogna altresì specificare le condizioni in cui si trova l'appartamento e la necessità o meno di lavori di manutenzione straordinaria e la loro incidenza in €/mq.

Al fine di poter applicare il metodo di capitalizzazione dei redditi, si ipotizza un canone di affitto mensile, per la zona in oggetto, considerando l'immobile in buono stato d'uso.

Successivamente stabilito il valore si andranno a decurtare le eventuali spese necessarie alla ristrutturazione.

2° metodo di stima: *procedimento per comparazione.*

Questo metodo si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento. Detti prezzi vengono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, si preferisce, anche per semplicità, ridurre al metro quadrato di superficie. Ovviamente tale parametro viene determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale dell'immobile preso in esame, alle sue caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche dell'immobile stesso.

APPARTAMENTO PRIMO PIANO

L'appartamento in oggetto ha una superficie commerciale di circa 100,00 mq.

1° METODO DI STIMA

Da un'indagine di mercato eseguita su un'area comprendente la zona periferica di Catona, si sono riscontrati canoni locati medi per immobili simili oscillanti fra 2,70÷4,30 €/mq x mese, pertanto si considera il valore medio di 3,5 €/mq x mese a cui corrisponde un canone mensile per l'appartamento in oggetto di circa € 350,00 (3,5 €/mq * 100 mq), quindi un reddito lordo annuo di:

$$R_{pl} = 350,00 * (12 + 0,05 * 6,5) = 4.313,75 \text{ €}$$

Per quanto riguarda le spese si considera la somma delle singole influenze sul Rpl, si ha in generale per le spese:

• Manutenzione ordinaria e straordinaria	3,5%;
• Spese amministrazione e servizi	3,5%;
• Alee sfitti ed inesigibilità	1,0%;
• Aliquota di ammortamento	1,0%;
• Imposte e tasse	11,0%;
• TOTALE	20,0%

Spese = 20% di Rpl

$$R_n = 4.313,75 * (1 - 0,20) = 3.451,00 \text{ €}$$

Il reddito netto ottenuto rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio. Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa, nel caso di centri di media dimensione qual è il comune di Reggio Calabria, si presentano attualmente variabili tra 1,50%÷5,50%, pertanto si sceglie come valore del saggio medio il 3,50%.

Il mercato dell'investimento immobiliare segna un valore medio del saggio, valore che si ottiene attraverso l'analisi di tutte quelle condizioni intrinseche, che agiscono con segno positivo, ed estrinseche che agiscono con segno negativo, sul saggio medio.

Per condizioni intrinseche intendiamo gli interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria conseguente allo stato di conservazione dello stabile, la possibilità di dilazioni del prezzo nel tempo lungo per la concessione dei mutui bancari; mentre per quelle estrinseche si

intendono, la politica urbanistica agente nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia, l'incidenza dell'ubicazione, la vicinanza ad attrezzature collettive, la facilità di collegamenti viari.

1. Localizzazione dell'edificio: -0,1%

La centralità dell'immobile è discreta, il livello dei sistemi di trasporto è buono, la qualificazione ambientale è ottima, essendo presenti spazi pubblici e zone verdi, buona la disponibilità di parcheggio e basso il livello di inquinamento.

2. Posizione dell'unità immobiliare: +0,1 %

Discrete le caratteristiche di panoramicità, buone quelle di luminosità e prospicienza.

3. Caratteristiche tecnologiche: +0,3%

L'appartamento non presenta dei particolari gradi di rifinitura e discreta risulta la distribuzione degli ambienti. C'è necessità di un completamento degli impianti.

4. Caratteristiche produttive: -0,1 %

L'immobile presenta buona suscettività di modifica.

Dall'influenza di tali incidenze e dal valore mediato ne consegue un saggio di capitalizzazione del:

$$r = 3,50 - 0,10 + 0,10 + 0,30 - 0,10 = 3,70\%$$

Il valore di mercato, ottenuto con questo metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici e facendo i dovuti arrotondamenti:

$$V_m = 93.300,00 \text{ €}$$

A tale valore vanno decurtate le spese per le opere di completamento, che in considerazione degli interventi da effettuare, si stima possano ammontare a circa 7.300,00 €. Pertanto il valore dell'appartamento così determinato che corrisponde al più probabile valore di mercato mediante capitalizzazione dei redditi è pari a:

$$V_m \text{ effettivo} = 86.000,00 \text{ €}$$

II° METODO DI STIMA

Dalle numerose indagini di mercato si è potuto constatare che un giusto prezzo possa oscillare tranquillamente tra 800,00 €/mq e 950,00 €/mq. Pertanto si considererà un valore medio di 900,00 €/mq. Avremo quindi, con questo metodo:

$$V_m = 100,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 90.000,00 \text{ €}$$

A tale valore bisogna decurtare, per come fatto precedentemente, le spese di completamento degli impianti per determinare il valore attuale. In tal senso si ha:

$$90.000,00 \text{ €} - 7.300,00 \text{ €} = 82.700,00 \text{ €}$$

che mediato al valore precedentemente ricavato ci dà il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale e nelle condizioni attuali, ovvero:

$$V_m = (86.000,00 + 82.700,00) / 2 = 84.350,00 \text{ €}$$

che per comodità si arrotonda a:

$$V_m \text{ appartamento} = 84.000,00 \text{ €}.$$

Conclusioni

Dalle indagini e dal sopralluogo effettuato emerge che il bene pignorato risulta libero e commercializzabile. Il suo attuale valore di mercato è di circa 84.000, 00 Euro.

Reggio Calabria lì, settembre 2023

Il tecnico

Ing. Giuseppe Letterio Visicaro





Studio Tecnico
Ing. Giuseppe Visicaro

Via Generale Tommasini, 1 – 89100 Reggio Calabria

– Cell.: *****+

*****@**** – *****@ingpec.eu

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – **Ruolo Generale n. 86/2022**

ALLEGATO 1

Verbale di sopralluogo



Studio Tecnico
Ing. Giuseppe Visicaro

Via Generale Tommasini, 1 – 89100 Reggio Calabria
– Cell.: ***.*****
[@tin.it](mailto:***@tin.it) – ***** [@ingpec.eu](mailto:***@ingpec.eu)

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – **Ruolo Generale n. 86/2022**

ALLEGATO 2

Planimetria catastale

territorio
BRICATI
ziale di
labria

Dichiarazione protocollo n° RC0415935 del 21/12/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Di Calabria

Via Consortile (catona)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: CNA

Foglio: 4

Particella: 1124

Subalterno: 13

Compilata da:
Labate Antonino

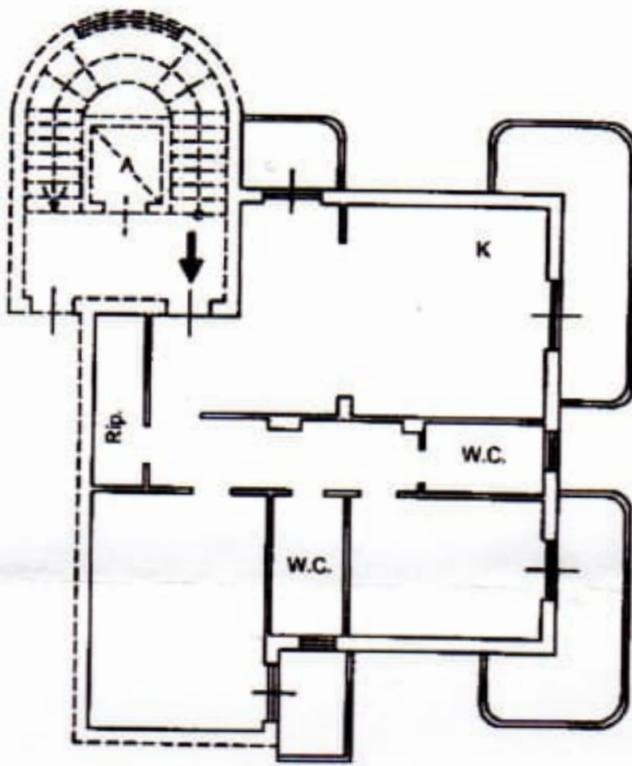
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1852

ala 1:200

PIANO PRIMO h=2.90m





Studio Tecnico
Ing. Giuseppe Visicaro

Via Generale Tommasini, 1 – 89100 Reggio Calabria

– Cell.: ***.*****

***@tin.it – *****.*****@ingpec.eu

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – **Ruolo Generale n. 86/2022**

ALLEGATO 3

Perizia fotografica





