

# TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Esecuzioni

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 43/2021 R. G. E.**

G.Es. : Dr.ssa Martina CASTALDI

**PERIZIA DI STIMA**

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

- **PARTE RICORRENTE** - (Creditore procedente) :

[REDACTED]

- **CONTROPARTE** - (Debitore esecutato) :

[REDACTED]

**Esperto del Giudice**  
(ing. Antonio FRANCO)

**ING. Antonio FRANCO**

Viale degli Ulivi, 15 – 89047 - Roccella Ionica (RC) -  
Tel. 339.2875740 - p e c : antonio.franco@ingpec.eu

## 1 PREMESSA.

1.1. Il sottoscritto ing. Antonio FRANCO, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A 852 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Locri, è stato nominato in data 19.09.2021 dal G. Es. **dr.ssa Martina Castaldi** quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 43/2021**, promossa da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. con sede in Milano**, via

in data 21.09.2021, giusto verbale redatto in pari data, prestava il giuramento di rito di accettazione dell'incarico e ritirava estratto copia della documentazione agli atti dell'esecuzione immobiliare in argomento.

## 2 QUESITI.

Al fine di procedere alla stima del bene pignorato il G. Es. ha posto i seguenti quesiti :

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;**
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finitura di particolare pregio o di**

carattere ornamentale;

**g)** dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;

**h) in caso di opere abusive,** controlli la possibilità di sanatoriali sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del provvedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che glò immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**k)** dica se l'immobile sia ( o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica; previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;

**l)**determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato prelicata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più òptti , predisponendo, in caso affermativo, il frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascuno lotto ( .

**m)**per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

**n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

**o)**formuli tempestivamente istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

**n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

**p)** terminata la relazione (da depositare entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche e non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

**q)**depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in format WORD per la parte descrittiva ; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati l(cfr, Garante przion dati peronali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

**r)** compaia alla predetta udienza , qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o.indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

### 3 CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto (**EdG**), dopo aver avviato gli accertamenti preliminari ed aver preso visione degli atti dell'esecuzione immobiliare, ha dato corso alle seguenti operazioni peritali:

**3.1.** In data **30 settembre 2021** il sottoscritto ha estratto presso l'agenzia del territorio - catasto fabbricati :

- copia delle visure e planimetrie delle unità immobiliare pignorati (catasto fabbricati).

Gli immobili pignorati sono risultati censiti nel modo seguente :

-**Catasto fabbricati – Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.); Diritti sul bene** [REDACTED]

-**Catasto fabbricati –Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene** [REDACTED]  
**proprietà per 1000/1000.**

**3.2.** In data **28/11/2021** il sottoscritto comunicava alle parti ( con pec al creditore procedente e con racc. A/R al debitore esecutato) che il **15 dicembre 2021** alle ore 9,30 avrebbe dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

**3.3.** In data **15/12/2021** alle ore 9,30 il sottoscritto si recava, giusto verbale redatto in pari data, presso i beni di cui all'esecuzione.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, era presente il sig. [REDACTED] n.q. di legale rappresentante della società esecutata nonché l'avv. Vincenzo Girasolo difensore della predetta società esecutata il quale ha consegnato una copia dell'ordinanza con cui disponeva la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo costituito dal contratto di mutuo fondiario.

Per tale situazione il sottoscritto ha ritenuto di sospendere le operazioni e con pec in pari data ha comunicato al G.Es. quanto accaduto (comunicazione del **15/12/2021**).

**3.4.** con nota del **19/01/2022** il G. Es. ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali.

**3.5.** Con pec del **10/02/2022** il sottoscritto ha chiesto al G.Es. la riformulazione dei tempi per la consegna dell'elaborato peritale.

In data **11/02/2022** il G.Es. ha autorizzato la proroga e rinviato all'udienza del 09/05/2022.

**3.6.** con pec del **11/02/2022** il sottoscritto ha chiesto al Responsabile del Settore 5 – Politiche del Territorio – del Comune di Siderno (RC), se per gli immobili pignorati ( Foglio 16, Part. 546, sub 11, Categoria A/2, piano 1 e Foglio 16, Part. 546, sub 12 in corso di costruzione), è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità/agibilità e chiedendo inoltre l'accesso agli atti per visionare il relativo progetto urbanistico ed eventualmente estrarre copia.

**3.7.** Con pec del **21/03/2022** il sottoscritto comunicava alle parti che il **23/03/2022** alle ore 15,00 avrebbe dato corso alla ripresa delle operazioni peritali.

**3.8.** In data **23/03/2022** alle ore 15,00 il sottoscritto si recava, giusto verbale redatto in pari data, presso i beni di cui all'esecuzione.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, era presente il [REDACTED] .q. di legale rappresentante della società esecutata alla cui presenza sono stati visionati i beni pignorati, si è proceduto alla misurazione degli immobili e si è scattata un'ampia documentazione fotografica.

**3.9.** Con pec del **4/04/2022** il sottoscritto ha chiesto al G.Es. la riformulazione dei tempi per la consegna dell'elaborato peritale.

In data **4/04/2022** il G.Es. ha autorizzato la proroga e rinviato all'udienza del **11/07/2022**.

**3.10.** Con pec del **4/04/2022** il Responsabile del Settore 5 – Politiche del Territorio – del Comune di Siderno (RC) ha attestato, in riscontro al punto **3.6**, quanto segue :

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 46 pratica n. 300, prot. n. 16639 del 22/07/1999, rilasciata in data 12/07/1999, in testa a [REDACTED] relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al [REDACTED] foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 pratica n. 302, prot. n. 16640 del 22/07/1999, rilasciata in data 13/07/1999, in testa a [REDACTED] relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 48 pratica n. 303, prot. n. 16641 del 22/07/1999, rilasciata in data 13/07/1999, in testa a [REDACTED] Relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;

- per gli immobili sopra elencati non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità,
- non risultano altre documentazioni tecnico-amministrative (Pratiche Edilizie, S.C.I.A., C.I.,L.A.) riconducibili all'immobile sopra citato.

**3.11.**Alla data del sopralluogo si è constatato che :

-l'immobile è identificato catastalmente : **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene : [REDACTED] per 1000/1000.**

L'immobile risulta accatastato e riportato in mappa ed allo stato è occupato dal sig. [REDACTED]

-l'immobile è identificato catastalmente : **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene [REDACTED] proprietà per 1000/1000.**

L'immobile, risulta accatastato in corso di costruzione ma non è stato riportato in mappa, perché trovasi, ancora, in fase di completamento.

Infatti allo stato l'immobile è delimitato , soltanto, da una chiusura verticale lungo il perimetro esterno mediante una tamponatura in muratura di mattoni pieni e da una copertura piana mediante un solaio in latero cemento.

#### 4 RISPOSTE AI QUESITI

Acquisita la documentazione già raccolta, sia presso il Comune di Siderno, che presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, e sull'esito del sopralluogo, sono stati elaborati tutti i dati in possesso ed espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha redatto la presente relazione di stima e ha risposto ai quesiti formulati dal **Giudice dell' Esecuzione**.

**4.1.** L'esame della documentazione ha evidenziato che il difensore del creditore procedente ha depositato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

**4.2.** Le differenze riscontrate sui dati dei beni pignorati, tra quelli risultanti presso l'Agenzia del Territorio - catasto fabbricati e quelli indicati nell'istanza di vendita, come si evince da quanto riportato nel punto **3.1.** non sono tali da compromettere l'esatta individuazione dei beni stessi.

Pertanto si è operato nel prosieguo con i dati indicati al punto **3.1.**

#### **4.3. Descrizione dei beni pignorati**

**a) Catasto fabbricati – Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.); Diritti sul bene [REDACTED]rietà per 1000/1000**

L'immobile si trova in c.da Lenzi del comune di Siderno e precisamente al piano 1 (piano II° F.T.) di un fabbricato a due piani F.T. con struttura intelaiata in c.a. in prossimità della via delle Americhe.

Al fabbricato si accede, come si evince dagli elaborati planimetrici, mediante il sub 9 della particella n. 546 con diritti sul bene [REDACTED]ietà **per 1000/1000 ( All. 5 e All. 5a)**

L'immobile è utilizzato come appartamento per civile abitazione e si accede ad esso, dal piano terra, attraverso una scala a tre rampe in c.a. ed è costituito dai seguenti ambienti :

-ingresso-soggiorno; cucina, wc, corridoio, n. 3 camere da letto e un bagno; inoltre vi è una veranda coperta e n. 3 balconi.

Tutti i locali sono ben arieggiati ed illuminati.

Esternamente le facciate, sia lato mare che lato Marina di Gioiosa Ionica, presentano a vista la struttura con mattoni pieni ; mentre la copertura piana è costituita da un solaio in latero cemento con travetto e interposta pignatta in laterizio.

I tramezzi divisorii interni sono in forati di laterizio.

Tutte le pareti sono intonacate civilmente e tinteggiate;

Le rifiniture : pavimenti , infissi interni ed esterni nonché pareti e soffitti si trovano in uno stato di buona conservazione.

L'appartamento è dotato dai seguenti impianti tecnologici : impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico e fognario,

L'appartamento potrebbe essere dotato di attestazione di prestazione energetica.

La planimetria stato di fatto e le foto allegate forniranno comunque un quadro completo della distribuzione interna ed esterna dell'appartamento e dei balconi.

L'intero fabbricato entro cui ricade l'appartamento non è gravato da alcun vincolo : storico, artistico, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Sulla base dalla documentazione acquisita è emerso che:

- L'intero fabbricato, costruito con struttura intelaiata in c. a. e a due piani F.T., ( identificato catastalmente Foglio 16 – particella 546 nel comune di Siderno) è stato realizzato abusivamente prima del 15/03/1985;

- I germa [redacted] nel 1995 hanno richiesto al Sindaco del Comune di Siderno, ai sensi dell'art. 39 della legge 724 del 23 dicembre 1994, il rilascio della concessione in sanatoria per il fabbricato su indicato, dichiarando ai fini catastali che l'area su cui sorgeva la costruzione oggetto di condono ricadeva sul suolo individuato nel comune di Siderno con la particella n. 546 del foglio di mappa n. 16 e che alla data della domanda la costruzione ( costituita da un fabbricato a due piani f.t.) risulta accatastata in corso di costruzione.

Tale situazione trova riscontro nell'elaborato planimetrico presentato al Catasto in data 31/12/1990. **(All.5a)**

- a tale richiesta è stato allegato, anche, il Certificato di idoneità statica relativo all'intero fabbricato (depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 29 giugno 1998 n. 651) e redatto ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e del DM.LL.PP 15/05/1985. **(All.15b)**

-Il Comune di Siderno in data 6 luglio 1999 ha rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] concessione Edilizia in Sanatoria N.46 - Pratica 300 - relativa ad una unità immobiliare posta al secondo piano f.t. dell'edificio sito in località Zagarini, in catasto al foglio di mappa n. 16, particella n. 546, che corrisponde, alla data odierna, all'immobile identificato catastalmente : Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.); Diritti sul bene [REDACTED] proprietà per 1000/1000. (All.15)

Da un raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria stato di fatto, considerato che la difformità riscontrata non incide sulla Rendita Catastale attribuita, si può non comunicare la variazione catastale.

Allo stato come attestato dal Comune di Siderno per l'immobile in argomento non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità; nonostante ciò, vi erano e vi sono gli elementi necessari per dotare l'immobile di tale certificato.

-allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per l'immobile in argomento.

**b) Catasto fabbricati – Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul [REDACTED] proprietà per 1000/1000.**

L'immobile si trova in c.da Lenzi del comune di Siderno e precisamente al piano 1 (piano II° F.T.) di un fabbricato a due piani F.T. , con struttura intelaiata in c.a., in prossimità della via delle Americhe.

Al fabbricato si accede, come si evince dagli elaborati planimetrici, mediante il sub 9 della particella n. 546 con diritti sul bene [REDACTED] **per 1000/1000**

All' immobile si accede, dal pianto terra attraverso una scala a tre rampe in c.a.

L'immobile, allo stato, è in fase di completamento ; infatti risulta, soltanto, definito il suo volume mediante il solaio del pavimento, il solaio di copertura piana e la tamponatura esterna.

Entrambi i solai sono realizzati in latero - cemento con travetto e interposta pignatta in laterizio.

Le opere eseguite si trovano in uno stato di degrado, in particolare il solaio di copertura è interessato da uno sfondellamento delle pignatte che potrebbe compromettere la stabilità del solaio stesso.

Le foto allegate forniranno comunque un quadro completo dello stato in cui si trova l'immobile.

L'intero fabbricato entro cui ricade l'immobile non è gravato da alcun vincolo : storico, artistico, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Sulla base dalla documentazione acquisita è emerso che:

- L'intero fabbricato, costruito con struttura intelaiata in c. a. a due piani F.T., ( identificato catastalmente Foglio 16 – particella 546 nel comune di Siderno) è stato realizzato abusivamente prima del 15/03/1985;

- I germani Sig.ri [REDACTED] hanno, separatamente, richiesto al Sindaco del Comune di Siderno, ai sensi dell'art. 39 della legge 724 del 23 dicembre 1994, il rilascio della concessione in sanatoria per il fabbricato su indicato, dichiarando ai fini catastali che l'area su cui sorge l'opera oggetto di condono è individuata nel comune di Siderno alla particella n. 546 del foglio di mappa n. 16 ed alla data della presente domanda la costruzione risulta accatastata in corso di costruzione.

Tale situazione trova riscontro nell'elaborato planimetrico.

- a tale richiesta è stato allegato, anche, il Certificato di idoneità statica relativo all'intero fabbricato redatto ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e del DM.LL.PP 15/05/1985 (depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 29 giugno 1998 n. 651);

-Allo stato non risulta che il Comune di Siderno abbia rilasciato alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alla unità immobiliare posta al secondo piano f.t. dell'edificio sito in località Zagarini, in catasto al foglio di mappa n. 16, particella n. 546, che corrisponde, alla data odierna, all'immobile identificato catastalmente : Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc

-allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

-come attestato dal Comune di Siderno per l'immobile in argomento non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità; nonostante ciò, vi erano e vi sono gli elementi necessari per completare

i lavori sull'immobile, mediante il necessario titolo edilizio, e successivamente dotare lo stesso del certificato di abitabilità/agibilità.

# STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

## Metodologia di stima

La valutazione dell'immobile è stata eseguita adottando due diversi metodi di stima, questo perché si è ritenuto utile operare una verifica dei risultati ottenuti e per una maggiore approssimazione del più probabile valore di mercato.

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un immobile, mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Relativamente all'immobile in esame si è tenuto conto nella ricerca sul mercato dei beni assimilabili all'oggetto di stima.

Tenuto conto della scarsa attendibilità dei valori indicati negli atti di trasferimento, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati elaborati (anno 2021 – Semestre 2) dall'autorevole sito dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio Mercato Immobiliare" per la zona in esame del Comune di Siderno, **Codice di zona** : R2, **Microzona catastale n** : 0, **Tipologia prevalente** : non presente, **Destinazione** : Residenziale, Stato conservativo : Normale.

Si ribadisce l'importanza di tale riferimento in quanto tali dati provengono da un organo la cui funzione è quella di assicurare la trasparenza ai fini della corretta applicazione di valori e canoni.

La situazione dei luoghi, anche se ciascuno degli immobili ha una propria identificazione catastale e quindi non si deve ricorrere al frazionamento degli stessi, consentirebbe di procedere alla vendita di un lotto accorpendo i due immobili.

## Immobile – Fg. 16 – part. 546 - Sub. 11 - Cat. A/2

### Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni e comprensiva della superficie corretta dei balconi e della veranda.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è di **mq 183,28 di cui mq 8,68 di superficie relativa ai balconi e alla veranda.**

### Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€. 590,00 al metro quadrato**.

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c) finiture e caratteristiche interne, d) stato di manutenzione interno ed esterno ect.

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a **1,20**.

### Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 590,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 590,00/mq x 1,20 = €. 708,00 / mq ) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €. 708,00 al metro quadrato**.

L'immobile risultando libero, non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato dell'immobiliare pignorato è pari a :

$$V_m = \text{Sup. commerciale} \times V_{muc} = \text{mq } 183,28 \times \text{€. } 708,00 = \text{€. } 129.760,00$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Siderno (RC) - **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.), intestato a [REDACTED] ha come più probabile valore di mercato (valore dell'immobile allo stato attuale) la somma di €. 129.760,00 (euro centoventinovesettecentosessanta/00).**

### Immobile – Fg. 16 – part. 546 - Sub. 11 - Cat. : in corso di costruzione

#### Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, e comprensiva della superficie corretta del balcone.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è di **mq 160,95 di cui mq 0,95 di superficie relativa ai balcone.**

#### Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€. 590,00 al metro quadrato.**

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c)lavori per mettere in sicurezza statica la struttura del solaio di copertura e di completamento, ect..

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a 0,20.

#### Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 590,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 590,00/mq x 0,20 = €. 118,00 / mq ) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €. 118,00 al metro quadrato.**

L'immobile risultando libero, non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato dell'immobiliare pignorato è pari a :

$$Vm = Sup. commerciale \times Vmuc = mq 160,95 \times \text{€. } 118,00 = \text{€. } 18.990,00.$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Siderno (RC) - **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione via delle Americhe**

**stato attuale) la somma di €. 18.990,00 (euro diciottonovecentonovanta/00).**

La situazione dei luoghi, anche se ciascuno degli immobili ha una propria identificazione catastale e quindi non si deve ricorrere al frazionamento degli stessi, consentirebbe l'accorpamento degli stessi e quindi di procedere alla vendita di un lotto.

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione :

- All.1) Verbale giuramento incarico
- All.2) Visure catasto fabbricati – particelle 546 - sub 11
- All.3) Visure catasto fabbricati – particelle 546 - sub 12
- All.3a) Visure catasto fabbricati –particelle 546 - sub 8
- All.3a) Visure catasto fabbricati –particelle 546 - sub 9
- All.4) Estratto di mappa catasto terreni – particella 546
- All.5) Catasto fabbricati - elaborato planimetrico – particella 546 del 26/10/2007
- All.5a) Catasto fabbricati - elaborato planimetrico – particella 546 del 31/12/1990
- All.6) Catasto fabbricati - planimetria particella 546 - sub 11
- All.7) Comunicazione alle parti per sopralluogo
- All.7) Comunicazione alle parti per sopralluogo – ricevuta raccomandata
- All.7a) Verbale di sopralluogo (n. 6 pagine)
- All.8) Comunicazione del Giudice
- All.9) Richiesta proroga termini e autorizzazione
- All.10) Richiesta al Responsabile del comune di Siderno
- All.11) Comunicazione alle parti per sopralluogo e verbale sopralluogo (n. 7pagine)
- All.12) Richiesta proroga termini e autorizzazione
- All.13) Risposta del Responsabile del comune di Siderno (n. 2 pagine)
- All.14) Istanza di sanatoria (n. 2 pagine)
- All.15) Concessione edilizia in sanatoria (n. 2 pagine)
- All.15a)Perizia giurata allegata all'istanza di sanatoria (n. 4 pagine)
- All.15b)certificato di idoneità statica allegato all'istanza di sanatoria (n. 3 pagine)
- All.15c)Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà allegata all'istanza di sanatoria
- All.16) Planimetria stato di fatto
- All.17) Documentazione fotografica – Foto n. 15

Avendo espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto EdG rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roccella Ionica 06/06/2022

**Esperto del Giudice**  
(ing. Antonio FRANCO)