

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da OMISSIS contro OMISSIS (n. 21/2024 R. Es. I.)

Il C.T.U. **OMISSIS** con studio in OMISSIS alla via OMISSIS

Ill.mo Sig. G. Es. Dott.ssa OMISSIS della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di LOCRI (RC)

1) PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS**, con studio in OMISSIS in Via OMISSIS, iscritto all'albo professionale degli OMISSIS della Provincia di OMISSIS con il n° OMISSIS, in data 15/07/2024, veniva nominato Esperto Tecnico d'Ufficio dal Giudice della Esecuzione Dott.ssa OMISSIS. Lo stesso ne riceveva notifica in data 16/07/2024 e in data 05/08/2024 prestava giuramento nei modi di rito.

Al sottoscritto venivano formulati i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, 2°co. Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) descriva compiutamente gli immobili, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indicare l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, la sussistenza dei certificati di agibilità e/o usabilità; **ove l'immobile non risulti catastalmente 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; **ove non sia possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenziare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene;
- f) indicare eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 di perizia;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) accerti, in caso di **abuso edilizio**, il tipo e la gravità dell'abuso e conseguentemente:
 1. La possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001.

2. La verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono.
3. Lo stato del procedimento.
4. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.
5. L'inesistenza di opere non suscettibili di sanatoria (legge .n. 47/85, art. 33).

Per tutti i casi di abuso edilizio, **in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza di sanatoria** secondo le disposizioni sopra richiamante o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 36, 46 c. V° del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia) quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene. **In caso di abuso assolutamente non sanabile** determini il valore dell'immobile tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di 5 anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- k)** evidenzi se l'immobile sia o possa essere dotato di **attestazione di certificazione energetica**;
- l)** determinare il valore commerciale degli immobili, (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), **esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particella FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- 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.

Con la stessa ordinanza di incarico, veniva disposto che il C.T.U. provvedesse:

- o)** a formulare **tempestiva istanza di rinvio dell'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;
- p)** alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto).
- q)** **terminata la relazione ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;
- r)** **depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati** (con modalità telematiche);
- s)** **compaia alla detta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a lui trasmesse almeno 15 giorni prima con le modalità di cui sub q).

Il G. Es. ha autorizzato, altresì, il C.T.U. all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva all'inizio delle operazioni peritali sul fabbricato in oggetto.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sul bene oggetto della procedura esecutiva, identificato al N.C.E.U. al **OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS** e sito nel Comune di OMISSIS alla via OMISSIS, hanno avuto inizio in data **12 settembre 2024** alle **ore 17:30**.

Sul posto si sono presentati:

- per la parte attrice: nessuno;
- per la parte convenuta: il sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cod. fiscale OMISSIS, assistito dal suo legale Avv. OMISSIS;
- l'avv. OMISSIS in qualità di custode giudiziario.

Alle **ore 17:40** si è dato seguito alle operazioni peritali producendo documentazione fotografica e rilievo metrico (cfr. all. 1 e all. 2).

Il sottoscritto conclude le operazioni peritali alle ore 18:15 redigendo il relativo verbale riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede. (cfr. all. 4).

Il sottoscritto ha quindi reperito tutta la documentazione catastale, ipotecaria ed amministrativa relativa all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (cfr. all. 3).

3) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1) *Quesito a)* prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2°co. Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 del Cod. Proc. Civ. recita: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Il sottoscritto ha eseguito ispezione catastale in data 01/09/2024 presso Ufficio Provinciale di Rc – Territorio Servizi Catastali, ottenendo la seguente **documentazione catastale** (cfr. all. 3_Documentazione catastale):

1. Visura storica per immobile n. T17087/2024, Catasto Fabbricati, riguardante la proprietà del **Sig. OMISSIS** con diritto di proprietà 1/1 relativa all'immobile identificato al **foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS**, categoria A/2 Classe 2 di Consistenza 8 vani, Superficie catastale Tot. 132 mq. Totale escluse aree scoperte 126 mq. Rendita pari a 557,77 € - indirizzo via OMISSIS.
2. Visura planimetrica n. T17383 del 01/09/2024 relativa all'immobile censito al **foglio n. OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS**
3. Estratto di mappa Comune di OMISSIS indicativo della localizzazione dell'immobile di cui al **foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS**.

Alla luce di quanto esposto si conferma la **completezza della documentazione catastale** presentata.

Dall'analisi dell'ispezione ipotecaria eseguita in data 07/09/2024 presso la Conservatoria dei RR. II. Di RC è emerso che per l'immobile **foglio n. OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS** il **sig. OMISSIS** è unico proprietario in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del OMISSIS - Notaio OMISSIS, repertorio n. OMISSIS, con nota presentata con modello unico n. OMISSIS Reparto PI di OMISSIS in atti dal OMISSIS.

Inoltre, risulta agli atti la seguente **documentazione ipotecaria**:

- ISCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO e successiva Comunicazione n. OMISSIS del OMISSIS di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data OMISSIS. Cancellazione totale eseguita in data OMISSIS (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- ISCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'elenco sintetico delle formalità si conferma la **completezza della documentazione ipotecaria precedentemente esposta**. (cfr. [all. 3_Documentazione ipotecaria](#)).

3.2) *Quesito b)* descriva compiutamente gli immobili, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, si trova nel Comune di OMISSIS, alla via OMISSIS, ed è identificato nel N.C.E.U. al foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub. OMISSIS posto al piano OMISSIS (OMISSIS). L'immobile fa parte di un edificio la cui costruzione è stata assentita con Nulla osta di esecuzione lavori rilasciata dal sindaco del Comune di OMISSIS in data OMISSIS N. pratica OMISSIS, prot. n. OMISSIS a seguito di nulla osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di OMISSIS – Ministero dei LL.PP. in data OMISSIS, presenta struttura in cemento armato a OMISSIS che serve un una copertura piana adibita a lastrico solare. (cfr. [all. 3_Documentazione amministrativa](#)). Il fabbricato libero su tre lati, il cui ingresso principale è posto in via OMISSIS, confina con una stradina interna OMISSIS, con via OMISSIS, con via OMISSIS e su un quarto lato è in aderenza con un fabbricato più basso in c.a.

L'immobile censito al fog. OMISSIS, p.lla OMISSIS sub. OMISSIS come detto in precedenza è ubicato al OMISSIS (OMISSIS) con esposizione su via OMISSIS e su via OMISSIS ed è composto da:

una superficie interna netta calpestabile di circa 104,57 mq., superficie netta calpestabile esterna di 23,13 mq. e di superficie lorda pari a circa 150,03 mq (comprensiva dei divisori interni e dei muri esterni computati per intero e dei muri in comunione computati al 50%). Dall'ingresso si articola un soggiorno e una cucina comunicante (open-space) di 42,73 mq. (FOTO 1). Sia dal lato soggiorno e sia dal lato cucina vi è l'uscita su una veranda coperta di superficie lorda di 17,75 mq. dove è ubicato un ripostiglio esterno di mq. 3,50.

La copertura di tale veranda aperta su tre lati è stata realizzata mediante trasmissione di Comunicazione Inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) presentata in data OMISSIS con prot.n. OMISSIS.

A sinistra dell'ingresso tramite una porta scorrevole si accede ad un piccolo disimpegno di mq. 1,43 che serve una camera da letto di mq. 10,65 e due bagni uno di 4,22 mq e uno di 5,02 mq. Tutte e tre le stanze hanno affaccio su via OMISSIS.

Sempre dalla zona ingresso soggiorno si trovano altre due porte ad anta battente, una per un piccolo ripostiglio di 1,32 mq. e l'altra che da accesso ad un disimpegno più grande di 7,34 mq. che serve una

camera da letto con affaccio balcone su via OMISSIS di mq. 13,08, una camera matrimoniale di 14,00 mq. e ad una cabina armadio di 4,80 mq.

Tutti i vani sono arredati e risultano in un discreto stato conservativo eccezione fatta per le camere da letto ed i due bagni nei quali si può ben notare tracce di umidità e formazione di muffe con distacco di tinteggiatura sia sulle pareti e sia sugli angoli dei soffitti (cfr.all.2).

L'immobile è dotato di ventilconvettori caldo-freddo a split e macchina esterna, infissi in alluminio non a taglio termico con vetrocamera e tapparelle esterne.

Le pareti sono tutte tinteggiate mentre i bagni presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica monocottura fino ad un'altezza di 2,10 m.

Dal sopralluogo effettuato si evince che i **confini e dati catastali** attuali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

3.3) *Quesito c)* indicare l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, la sussistenza dei certificati di agibilità e/o usabilità; ove l'immobile non risulti catastalmente censito, proceda all'accatastamento;

L'immobile, identificato al N.C.E.U. **al foglio OMISSIS p.lla OMISSIS sub. OMISSIS**, categoria A/2 Classe 2 di Consistenza 8 vani, Superficie catastale Tot. 132 mq. Totale escluse aree scoperte 126 mq. Rendita pari a 557,77 € - indirizzo via OMISSIS, piano OMISSIS. (cfr. all. 3_ *Documentazione catastale*).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS è stato possibile reperire:

- ***Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. OMISSIS rilasciato in data OMISSIS;***
- ***Nulla osta Ufficio del Genio Civile prot. n. OMISSIS del OMISSIS;***
- ***Certificato di rispondenza alle norme di edilizia antisismica*** rilasciato dall'Ispettore Generale Capo dell'Ufficio del Genio Civile;
- ***Autorizzazione di abitabilità*** dell'itero fabbricato, rilasciato dal Comune di OMISSIS in data OMISSIS.
- ***Comunicazione Inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) presentata in data OMISSIS con prot.n. OMISSIS*** per la realizzazione della tettoia aperta su tre lati sulla veranda.

Inoltre, l'immobile risulta essere regolarmente accatastato.

3.4) *Quesito 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non sia possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

L'immobile è di proprietà del sig. OMISSIS, il quale risiede nell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

3.5) Quesito e) evidenziare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene;

Il citato immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO e successiva Comunicazione n. OMISSIS del OMISSIS di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data OMISSIS. Cancellazione totale eseguita in data OMISSIS (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- ISCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni rilevate presso la conservatoria dei RR. II. di OMISSIS sul nominativo dell'esecutato è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante.

3.6. Quesito f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di pregio o di carattere ornamentale;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS è emerso che non sussistono per l'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio OMISSIS - p.la OMISSIS - sub. OMISSIS vincoli storici, artistici o alberghieri.

Esso, inoltre, non presenta finiture di pregio o di carattere ornamentale.

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

I citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni rilevate presso la conservatoria dei RR. II. di OMISSIS sul nominativo dell'esecutato è allegato alla perizia tecnica e ne costituisce parte integrante.

3.8 Quesito h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 di perizia;

Le spese condominiali per l'immobile oggetto di perizia ammontano ad € 35,00 al mese. Risultano alcune rate non pagate dovute ad uno scomputo tra il OMISSIS e il sig. OMISSIS per aver effettuato a proprie spese di quest'ultimo dei lavori su parti condominiali. Ciò confermato da email inviata dall'amministratore condominiale Dott. OMISSIS in data OMISSIS ed in possesso del sig. OMISSIS.

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono di piena proprietà del sig. OMISSIS per come specificato nella visura catastale, per tale motivo detti beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.10 Quesito j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile ed l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, accerti, in caso di abuso edilizio, il tipo e la gravità dell'abuso e conseguentemente:

- 1. La possibilità di sanatoria.*
- 2. Lo stato del procedimento.*
- 3. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte.*
- 4. L'inesistenza di opere non suscettibili di sanatoria (legge .n. 47/85, art. 33).*

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio OMISSIS p.la OMISSIS sub. OMISSIS è assoggettato a Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. OMISSIS rilasciato in data OMISSIS.

In data OMISSIS è stata presentata C.I.L.A. per la realizzazione della tettoia in legno aperta su tre lati.

Non risultano sull'immobile oggetto di procedura esecutiva opere realizzate abusivamente.

3.11) Quesito k) evidenzi se l'immobile sia o possa essere dotato di attestazione di certificazione energetica;

L'immobile non risulta dotato di attestazione di certificazione energetica. Tale documentazione può tuttavia essere acquisita. Va precisato che essa attesterebbe la classe energetica a cui può essere ricondotto l'edificio così per com'è.

Il costo per acquisire l'attestazione di certificazione energetica, visti i prezzi di mercato, è di 300 € oltre IVA e tasse.

3.13) Quesito l) determinare il valore commerciale 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 praticata 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 lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene –

segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Al fine della valutazione del bene oggetto della presente perizia si è utilizzato il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, che basandosi sul valore del mercato immobiliare della zona, porta alla formazione del più probabile valore di mercato a cui verrà compravenduto il bene. Premesso che ogni immobile ha delle caratteristiche proprie che lo differenziano da qualunque altro, per effettuare una comparazione dei prezzi esistenti di mercato, si assumono come termine di paragone tutti quegli immobili assimilabili al bene in esame, per ubicazione, consistenza e caratteristiche simili. Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prodotto della superficie commerciale **Sc** per il valore unitario medio di riferimento **Vm** per i coefficienti correttivi **Ki** con i quali si caratterizzano i comodi negativi e quelli positivi che rispettivamente riducono e apprezzano il valore del bene. In formula:

$$V = (Sc) \times (Vm) \times (Ki)$$

In primo luogo occorre dunque **individuare il segmento di mercato**, specificandone:

- Ubicazione;
- Destinazione funzionale;
- Tipologia costruttiva.

A tal proposito occorre precisare che il bene pignorato è posto nel Comune di OMISSIS e precisamente in Via OMISSIS zona centrale del Comune. Il bene pignorato è posto a circa 450 metri dal OMISSIS, arteria principale e cuore delle attività commerciali di OMISSIS, dista 1200 metri dalla stazione ferroviaria e a 600 metri dal municipio e a soli 450 metri dall'edificio postale. La zona ha un tessuto urbano caratterizzato da edilizia privata costituita principalmente sia da case indipendenti e sia da condomini. L'edificio nel quale è posto l'immobile oggetto della perizia è un fabbricato costituito da sei piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio, le facciate esterne sono finite ad intonaco di rifinitura colorato, e si mostra in un discreto stato di conservazione. La qualità delle finiture esterne è del tipo economico.

Come descritto in precedenza l'interno dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova anch'esso in un discreto stato conservativo eccezione fatta per le camere da letto ed i due bagni nei quali si può ben notare tracce di umidità e formazione di muffe con distacco di tinteggiatura sia sulle pareti e sia sugli angoli dei soffitti non garantendo le condizioni di salubrità degli ambienti.

Inoltre per come dichiarato dal sig. OMISSIS lo sfiato della colonna di scarico condominiale non è efficiente consentendo il passaggio di cattivi odori negli ambienti interni dell'immobile.

L'immobile è catastalmente identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **foglio OMISSIS p.lla OMISSIS sub. OMISSIS**, categoria A/2 (**abitazione di tipo civile**), classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita € 557,77, risulta catastalmente di proprietà del Sig. OMISSIS con diritto di proprietà 1/1, C.F. OMISSIS.

In secondo luogo occorre **calcolare la superficie commerciale** dell'immobile, pari alla somma della superficie dei vani comprensiva dei muri e della superficie normalizzata delle pertinenze esterne. Il criterio di calcolo utilizzato è la UNI 10750:2005.

L'immobile **al OMISSIS p.lla OMISSIS sub. OMISSIS**

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
vani	123,55	1	123,55

Balconi	5,24	0,25	1,31
Veranda	15,17	0,35	5,31
Ripostiglio esterno	3,50	0,25	0,875
Totale complessivo			131,04 arrotond. (131,00) mq

Il terzo passaggio consiste nell'**individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile in relazione alla tipologia edilizia e soprattutto al suo stato di conservazione.

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMISSIS "Centrale" del Comune di OMISSIS, per la tipologia edilizia di abitazione di tipo A2 (abitazioni di tipo civile), individua un intervallo di valori OMI pari a **690/870 €/mq**, relativamente all'anno 2024-semester 1.

In ultima analisi, nella prassi estimativa degli immobili, occorre, **definire i parametri di natura intrinseca ed estrinseca**, costituenti, nel loro insieme, un comodo positivo o negativo nella formazione del valore dell'immobile, che sarà comparato, mediante coefficienti (Ki), incrementali o decrementali, con quello dell'ipotetico immobile di riferimento. Si elencano di seguito i parametri fondamentali considerati:

Caratteristiche estrinseche:

- localizzazione rispetto al centro: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sistema dei trasporti

Caratteristiche intrinseche:

- altezza di piano
- disponibilità dell'immobile
- vetustà
- esposizione
- finiture
- manutenzione
- riscaldamento
- zona

Applicando il coefficiente di riduzione ottenuto al valore massimo previsto dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio otteniamo il prezzo di **534,74 €/mq**.

Di seguito si riportano in maniera tabellare i valori considerati:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: UNI 10750:2005

Sup. al 100%	123,55	al 50%		al 25%	5,24	al 5%	
Sup. al 80%		al 35%	15,17	al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%		al 25,00%	3,50
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	131,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00			PCA	1,000	x	
Piano senza ascensore				PSA		x	
Orientamento				ORI		x	
Esposizione				ESP		x	
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	1,000	x	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05			TAG	1,050	x	
Balconi	Con due balconi: 1,05			BAL	1,050	x	
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x	
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	
Vetustà	13 anni dal 2011			VET	0,920	x	
Finitura	Ordinaria: 1,00			FIN	1,000	x	
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85	+ stabile	Scadente: 0,90	MAN	0,750	x	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05			RIS	1,050	x	
Efficienza energetica				EFF		x	
Locazione				LOC		x	
Stabile	Economico: 0,95			STA	0,950	x	
Parcheggio	Più difficile: 0,90			PAR	0,900	x	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000	x	
Traffico	Via rumorosa: 0,90			TRAF	0,900	x	
Zona	Nella media della zona: 1,00			ZON	1,000	x	
Produttività				PROD		x	
Altro				ALT		=	
				Coefficiente correttivo	0,614647		EUR

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

al 30 SETTEMBRE 2024

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
870,00	x 0,614647	= 534,74	x 131,00	= 70.051,32

Inoltre, in base ai **prezzi medi locali** rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari si riscontra, nel comune di OMISSIS, come valore di riferimento per la zona e alla tipologia edilizia in oggetto **700 €/mq** considerato anche la situazione del mercato immobiliare in cui si trova in questo periodo. Dalla media tra il valore da me ottenuto con il procedimento sintetico comparativo e quello ricavato dalle indagini di mercato si ottiene 617,37 €/mq, arrotondato **617 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (fog. OMISSIS, p.la OMISSIS sub. OMISSIS) sarà dunque di (131,00 mq x 617 €/mq.)= 80.827,00 €

3.13) Quesito m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per la risposta a questo quesito si rimanda all'allegato 2_Elaborati grafici_Scala 1:100.

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

I beni in esame non sono, per loro natura, assoggettabili ad IVA, in quanto di proprietà di un soggetto privato.

4) CONCLUSIONI

La seguente relazione, dopo l'invio della copia (con lettera raccomandata e per P.E.C.) ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, viene presentata:

- a) in formato Word/pdf per la parte descrittiva, in due versioni:
- una completa dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati, comprensiva di allegati;
 - l'altra con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008) senza allegati.

5) ALLEGATI

Alla presente relazione è allegato un fascicolo contenente la seguente documentazione:

ALLEGATO 1_Documentazione fotografica

ALLEGATO 2_Elaborati grafici

ALLEGATO 3_Documentazione catastale, ipotecaria e amministrativa

ALLEGATO 4_Verbale di sopralluogo

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ad espletamento del mandato ricevuto.

OMISSIS, lì OMISSIS

L'Esperto Tecnico d'Ufficio
OMISSIS