

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Part. 60 sub 207 , Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) - Ufficio

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

Il sottoscritto prima di procedere alla valutazione del bene oggetto di fallimento ritiene di dover fare una premessa: dagli accertamenti effettuati presso gli uffici di urbanistica e del catasto di Reggio Calabria è emerso che negli anni trascorsi il sig. [REDACTED] ha fatto all'ufficio urbanistica di Reggio due richieste di condono edilizio di cui una relativa alla part. 60 sub 10 (che poi è stata trasformata prima in sub 205 e 206 e poi in sub 207) e l'altra relativa alla part. 60 sub 207 (ex sub 10).

Il sottoscritto evidenzia che negli atti non risulta più menzionato il sub 206 poiché dal punto di vista urbanistico assorbito nel sub 207 (ex sub 10), pur continuando ad esistere invece dal punto di vista catastale.

La prima richiesta, che risulta agli atti con pratica di condono edilizio n. 6.573, è stata fatta per condonare l'**ampliamento** del sub 10 (poi sub 207) poiché una parte dell'unità immobiliare (corrispondente dal punto di vista catastale al sub 206 - lastrico solare di mq 10) era stata chiusa con telaio in alluminio e copertura leggera.

La seconda richiesta, che risulta agli atti con pratica di condono edilizio n. 6.581, è stata fatta per condonare il **cambio di destinazione d'uso** del sub 207 (ex sub 10) che da abitazione è stato trasformato in ufficio.

Essendo la prima richiesta ancora in fase di istruttoria e pertanto non essendo stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria relativa al sub 10 (poi sub 207) la parte dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento (corrispondente dal punto di vista catastale al sub 206 - lastrico solare di mq 10) viene dal sottoscritto valutata come balcone di pertinenza del sub 207. Il sottoscritto suggerisce, per definire in modo corretto e preciso la situazione dal punto di vista catastale, di sopprimere catastalmente il sub 206 in quanto già assorbito dal sub 207, come si evince dalla relativa planimetria catastale e sopprimere anche il sub 207 e creare un nuovo sub.

Alla luce di quanto finora dichiarato il sottoscritto nella seguente relazione parlerà di valutazione della part. 60 sub 207, considerando in esso assorbito il sub 206 (Allegato 3).

L'unità immobiliare in esame (di proprietà di [REDACTED] ricade all'interno di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra, ha l'accesso dalla via D. Tripepi e confina a Nord-

Est, a Sud-Est con altra ditta, a Sud con la via D. Tripepi ed a Nord-Ovest con altra ditta e con il vano scala.

Reggio Calabria, fg. 124 part 60 sub 207



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita ad ufficio ed all'esterno presenta intonaco di rifinitura e nel prospetto che si affaccia su via D. Tripepi un rivestimento in marmo per tutta l'altezza del primo piano fuori terra. Tale unità immobiliare ha una superficie coperta pari a 96,60 mq ed è composta da: tre vani ufficio, un corridoio, un bagno un balcone ed una veranda uso ripostiglio in fase di sanatoria. Le finiture interne sono di bassa qualità e nel complesso il locale risulta allo stato attuale in mediocri condizioni: i pavimenti sono costituiti da mattonelle di graniglia di piccola e media pezzatura, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Situazione catastale

L'unità immobiliare in esame, come si evince dalla visura catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico (Allegato 3), risulta allibrata al N.C.E.U. come segue:

N.C.E.U. di Reggio Calabria								
Piano	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Primo	RC	124	60	207	A/10	3	5 vani	1.807,60 €
PROPRIETÀ								
		Nato a Reggio Calabria				Proprietà per 1/1		

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

Variazione Destinazione del 27/06/2006, n. 7022.1/2006 in atti dal 27/06/2006. Variazione della destinazione da Abitazione ad Ufficio.

Per il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio è stato rilasciato il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 186** del 25/03/2008 (Allegato 3).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

Dall'esame dei documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica ed in attesa del rilascio del permesso a costruire in sanatoria relativo alla pratica di condono edilizio n. 6.573 ad oggi l'immobile in esame non necessita di adeguamento catastale e di conseguenza la rendita castale dovrà essere adeguata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultimo atto autorizzativo del 2008, la pratica in oggetto risulta come detto precedentemente assentita con **Permesso di costruire in Sanatoria n. 186** inerente "la realizzazione del cambio di destinazione d'uso da Abitazione ad Ufficio".

Inoltre per lo stesso immobile è stata presentata una pratica di condono edilizio n. 6573 per la chiusura del balcone identificato al catasto come sub 207 lastrico solare (in fase di istruttoria).

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 3) avvenute nel ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, è emerso che l'ispezione relativa al fabbricato identificato al fg 124 particella 60 sub 207 non sono state reperite note per il soggetto selezionato. Invece per quanto riguarda l'ispezione relativa al fabbricato identificato al fg 124 particella 60 sub 10 sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione [REDACTED]

Registro generale [REDACTED] Registro particolare [REDACTED]

Tipologia atto: Atto Giudiziario - [REDACTED], Tribunale di
Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 70.

[REDACTED]
Registro general [REDACTED] - **Registro particolare** [REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 5.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà esclusiva del [REDACTED]
[REDACTED] virtù del titolo di proprietà acquisito con atto di compravendita (Allegato 3) del

p. N. [redacted] 9 racc. [redacted] tra la sig.ra [redacted] ed il sig. [redacted] il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, poichè esiste soltanto un accesso dall'androne delle scale.

Il bene ha un valore pari a € 105.723,00 pertanto la quota del [redacted] pari a 1/1 è € 105.723,00. Al momento dell'acquisto il fallito, [redacted], non era coniugato con la sig.ra [redacted] e comunque risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – Ufficio

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà piena ed esclusiva del [redacted] per la quota di 1/1 in virtù del titolo di proprietà acquisito con atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted] tra la sig.ra [redacted] ed il sig. [redacted] il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, poichè esiste soltanto un accesso dall'androne delle scale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – Ufficio

11. *Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,*

l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

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

– localizzazione - contesto ambientale - destinazione - tipologia immobiliare - tipologia edilizia – dimensione - caratteristiche intrinseche ed estrinseche - caratteri della domanda e dell'offerta - livello di prezzo - fase del mercato immobiliare il sottoscritto ha seguito i seguenti criteri di stima:

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

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

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

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

Per quanto riguarda l'attuale mercato immobiliare nell'area in oggetto sono stati acquisiti una serie di dati relativi alle compravendite direttamente presso i costruttori edili locali e tramite

Agenzie immobiliari che hanno trattato recentemente la compravendita di immobili con destinazione commerciale ubicati nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame.

Risulta che i prezzi correnti di mercato per l'acquisto di immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare, nella zona di Reggio Calabria, oscillano tra un minimo di € 1.706,00/mq ed un massimo di € 2.116,00/mq, con un "valore medio unitario" pari ad € 1.911,00/mq.

Agenzie immobiliari (gabetti.it; professionecasa; case.trovi.it; immobiliare.mitula.it)		
Tipologia residenziale commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Abitazione civile	1.706,00	2.1160,00

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

Pertanto il valore di mercato unitario considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, ed arrotondando, si ha:

Valore unitario medio di mercato:

$$Vm = € 1.911,00/mq \times mq 100,50 = \underline{€ 192.055,50}$$

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

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

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

Nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle compravendite di immobili con destinazione civile abitazione nella zona B1 (**Zona Centrale – Argine dx Calopinace, via Aschenez, Verona, Reggio Campi, E. Cuzzocrea, Battaglia**) (Allegato A), è risultato che nella provincia di Reggio Calabria i prezzi delle compravendite nel secondo semestre del 2014 oscillano da un minimo di € 1.300,00/mq ad un massimo di € 1.850,00/mq con uno stato conservativo normale.

Zona Semicentrale – C2 Zona Semicentrale – (Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea, Argine dx Calopinace, Parco Fiamma)		
Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Abitazione civile	1.300,00	1.850,00

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

Valore unitario medio OMI:

$$Vm = € 1.575,00/mq \times mq 100,50 = \underline{€ 158.287,50}$$

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

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

Confrontando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, dedotto dai dati dell'O.M.I. per la stima analitica, che oscillano tra un minimo di 4,20 €/mq ed un massimo di 6,20 €/mq, con quelli rilevati presso gli operatori locali (minimo 13,20 €/mq - massimo 14,40 €/mq) si può utilizzare, per il lotto in esame, in via prudenziale, un valore medio mensile pari ad €/mq 9,50.

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

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

La scelta di tale valore medio tiene conto altresì dell'attuale congiuntura economica negativa che ha reso meno appetibile gli investimenti immobiliari ed aumentato, conseguentemente, i livelli di

rischio, a causa dell'aumento della tassazione del reddito generato dagli immobili e dalle mutate condizioni di mercato che hanno contratto l'intero settore immobiliare.

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

Superficie interna netta	mq	71,30 mq
Valore locatizio	euro/mq	9,50 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	677,35 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		8.128,20 €/mq
Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%		euro
		6.096,15 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		Euro 152.403,75

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

$$V = \underline{\underline{€ 152.403,75}}$$

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

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 192.055,50
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 158.287,50
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 152.403,75

Considerando il valore medio risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle tre valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona, dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti

dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari per gli immobili in oggetto, la stima per capitalizzazione e dividendolo per la superficie commerciali, si ricava il valore al mq.

$$V = \frac{\text{€ } 192.055,50 + \text{€ } 158.287,50 + \text{€ } 152.403,75}{3} = \frac{\text{€ } 502.746,75}{3} = \text{€ } 167.582,25$$

$$V/mq = 167.582,25/100,50 \text{ mq} = 1.667,48 \text{ mq}$$

Il valore medio al mq dell' unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.667,48 €/mq**.

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

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

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

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

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

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

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

Posizione relativa alla zona OMI	
Fattori posizionali	Percentuale correttiva
Normale	+ 0,5 %
Servizi pubblici vicini	+ 0,3 %
Trasporti pubblici vicini	+ 0,5 %
Servizi commerciali lontani	+ 0,1 %
Verde pubblico lontano	+ 0,1 %
Dotazione di parcheggi normale	-
Totale coefficiente di differenziazione	+ 1,5 %

Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
	Percentuale correttiva
Stato conservativo (realizzato da oltre 30 anni)	- 30%
Livello manutentivo complessivo (normale)	-
Finiture (normali)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-

Pertinenze comuni (normali)	-
Androne (normale)	-
Prospiciente (di pregio)	+ 0,2%
Ascensore (presente)	-
Sicurezza (normale)	-
Nr Unità nel fabbricato (da 9 a 18)	- 1%
Piani Lt oltre 2 (fattore per piano 0,1)	- 0,6%
Totale coefficiente di differenziazione	- 31,4%

Caratteristiche intrinseche dell'unità	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (normale)	-
Finiture (normali)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Piano (primo)	-
N. piani interni	-
Bagni e servizi	-
Vista esterna	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (scarsa)	- 0,5%
Impianti (normale)	-
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-
Totale coefficiente di differenziazione	- 0,50%
Totale dei coefficienti	- 30,40%

Applicando al valore di € 152.403,75 €/mq relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a - 30,40 %, si ottiene il valore di 106.073,01 €/mq, (arrotondato 106.073,00 €/mq), che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- le finiture ed il livello manutentivo;

dotazione di spazi, impianti e servizi condominiali.

valore immobile stimato	€ 106.073,00
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 350,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 105.723,00
arrotondato ad	€ 105.723,00

Il sottoscritto ha contattato l'amministratore del condominio "Tripepi", il dott. [REDACTED], (subentrato nella gestione condominiale a Maggio del 2015), il quale ha fornito al sottoscritto la

Arch. Pastetti Giovanni

divisione delle quote condominiali insolute della gestione dei lavori straordinari (dal 1 ottobre 2012 al 31 dicembre 2013) pari a 5.202,20 € ed i costi del riparto consuntivo (dal 1 ottobre 2014 al 31 dicembre 2014) pari a 532,56 € per il 2014 e 624,00 € circa per il 2015, redatti dal precedente amministratore condominiale dott. [REDACTED]. Il totale delle quote corrisponde a 2.332,29 € (Allegato 3).

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – Ufficio

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

L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile di 71,30 mq 96,60 mq di superficie coperta, è adibita ad ufficio e si affaccia su via D. Tripepi. Essa dal punto di vista manutentivo si presenta in mediocri condizioni (necessita di lavori di ristrutturazione) e si compone di 3 vani ufficio, un bagno, un corridoio, un balcone ed una veranda uso ripostiglio in fase di sanatoria. Si trova al centro della città vicino alle infrastrutture pubbliche e private.

Le finiture interne: I pavimenti sono in graniglia ed i relativi battiscopa in marmo, le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro. Nel bagno il pavimento è in ceramica e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico è dotato dei tradizionali pezzi igienico-sanitari.

Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali.

Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Museo Nazionale della Magna Grecia, Biblioteca De Nava ecc.). Inoltre si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.

Unità immobiliare piano primo – Superficie utile	
Vano	Superficie utile (mq)
Ufficio I	18,30 mq
We	1,95 mq
Corridoio	12,90 mq

Ufficio2	1 6,85 mq
Ufficio3	2 1,30 mq
Totale	79,90 mq
Ripostiglio	8,60 mq
Balcone	3,15 mq



Foto 1 - Vista da via Tripepi



Foto 2 - Ufficio

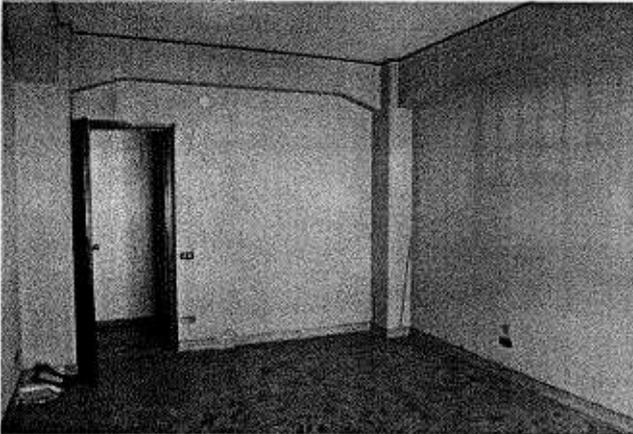


Foto 3 - Ufficio

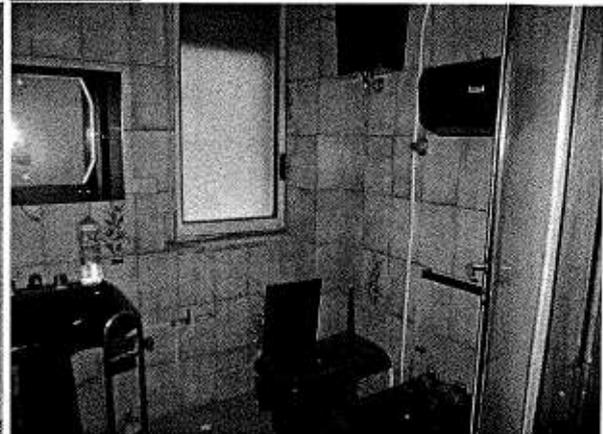


Foto 4 - Bagno

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – Ufficio

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, riferite all'immobile oggetto di fallimento, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione [redacted]

Registro generale [redacted] **Registro particolare** [redacted]

Tipologia atto: [redacted], Tribunale di
Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 70.

Annotazione [redacted]

Registro generale [redacted] **Registro particolare** [redacted]

Tipologia atto: [redacted]

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 5.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (*II° livello f.t.*) – **Ufficio**

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

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

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

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

Le tre imposte, in qualunque modo calcolate, vengono versate al notaio che le paga come sostituto di imposta allo Stato. Per quanto riguarda la vendita dell'immobile in oggetto si specifica che essa è soggetta all'IVA o imposta di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare sono pari a:

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Part. 60 sub 207, Foglio 124 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) - **Ufficio**

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

1	Proprietà	1/1 [REDACTED]				
2	Comunione legale	Il bene in oggetto non RICADE nella comunione legale con il coniuge				
3	Dati catastali	Foglio 124 Particella n. 60	Sub 207	Cat A/10 Ufficio	5 vani	in via D. Tripepi n.39, PI
4	Confini e superficie	L'unità immobiliare confina a Nord-Est, a Sud-Est con altra ditta, a Sud con la via D. Tripepi ed a Nord-Ovest con altra ditta e con il vano scala.				
5	Abusi edilizi	E' stato rilasciato un Permesso di Costruire in Sanatoria n. 186 del 25/03/2008 per il cambio della destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.				
6	Autorizzazioni edilizie	Il fabbricato è stato costruito con regolare permesso ma non sono stati riscontrati sia nell'atto di compravendite e sia all'ufficio urbanistica elementi per individuare la pratica in oggetto				
7	Esistenza di diritti reali e servitù	Non esistono diritti reali e servitù				
8	Esistenza di locazioni	Al momento del sopralluogo non era presente nessuno e non ci sono locazioni				
9	Descrizione degli elementi utili per la vendita	Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, l'unità è composta da tre vani con destinazione uso ufficio, un bagno, un balcone ed una veranda uso ripostiglio; esiste soltanto un accesso dall'androne delle scale. I pavimenti sono in graniglia ed i relativi battiscopa in marmo, le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro. Nel bagno il pavimento è in ceramica e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato dei tradizionali pezzi igienico-sanitari. Si evidenzia la posizione centrale dell' unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Museo Nazionale della Magna Grecia, Biblioteca De Nava ecc.). Inoltre si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.				
10	Specificazione degli impianti	Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico.				
11	Il valore venale del bene o della quota di bene immobile	Il bene ha un valore pari a € 105.723,00 e la quota del [REDACTED] €				

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

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

Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Giovanni Pastetti

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (*1° livello f.t.*) – *Ufficio*

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

L'unità immobiliare in esame (di proprietà della [redacted]) ricade all'interno di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra, ha l'accesso dalla via G. Palestino e confina a Nord, Nord-Est con la via Saccà, a Nord-Ovest con l'androne, il vano scala ed il cortile, a Sud- Ovest con altra ditta ed a Sud con la via Palestino.

Reggio Calabria, fg. 126 part. 112, sub. 203



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita ad ufficio, all'esterno si presenta con intonaco di rifinitura ed è presente in due prospetti un rivestimento in bugnato soprastante una zoccolatura in cemento bocciaardata; essa è composta da 6 vani ed ha una superficie utile pari a mq 99,95 di ed una superficie coperta pari a 123,80 mq.

Le finiture interne sono di media qualità e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in discrete condizioni: il pavimento è in parte cotto ed in parte in ceramica, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i battiscopa sono cotto ed in marmo.

Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come si evince dalla visura catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico (Allegato 7), risulta allibrata al N.C.E.U. come segue:

N.C.E.U. di Reggio Calabria								
Piano	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Terra	RC	126	112	203	A/10	3	6 vani	2.169,12 €
PROPRIETA'								
							Proprietà per 1/1	

Dall'esame dei documenti catastali (visura e planimetria catastale), acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto infatti dal sopralluogo si è evidenziata la presenza di 2 finestre che risultano assenti nella planimetria catastale.

Tale difformità comporta il necessario aggiornamento della planimetria catastale tramite la procedura docfa per diversa distribuzione, utilizzata per l'aggiornamento catastale degli edifici (quali destinazioni d'uso, divisione, frazionamenti, ampliamenti, ristrutturazioni ed altre variazioni). Le spese da sostenere per le modifiche catastali dell'immobile in esame consistono in circa € 300,00, comprensivi di competenze tecniche e spese pari a € 50,00 per la presentazione di tale documento all'ufficio del catasto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – Ufficio

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Ufficio**

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

Dall'esame dei documenti catastali ed urbanistici acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile ed al settore tecnico dell'Urbanistica di Reggio Calabria, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso **Variazione Destinazione del 30/12/1986, n. 6791/A.1/1986 in atti dal 13/10/1995. Variazione della destinazione del 6/10/1995 (era A/3 di 4,5 vani)** sanati con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 193 del 25.03.2008 (All. 7).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Ufficio**

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

Dall'esame dei documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica l'immobile in esame emerge che l'unità immobiliare in esame necessita di un adeguamento catastale che comporterà la variazione della rendita catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultimo atto autorizzativo del 2006, la pratica in oggetto risulta assentita con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 193 del 25.03.2008 inerente "il cambio di destinazione d'uso (da abitazione ad Ufficio) di una unità immobiliare posta al piano terra (primo f.t.) di un maggior fabbricato a tre piani f.t., ubicata in fregio alla via Palestino".

Confrontando gli elaborati grafici allegati al fascicolo del Condono con lo stato di fatto è stata riscontrata la difformità consistente nella presenza di due finestre non riportate nei sopra citati elaborati grafici. La distribuzione interna degli ambienti è conforme, come divisione, al progetto presentato con il condono edilizio n. 6576 (Allegato 7). Per quanto riguarda le finestre di cui realizzate di cui sopra il sottoscritto dichiara che si tratta di opere la cui realizzazione in parte non è in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi vigenti, in quanto lasciano immutata la sagoma dell'immobile e non comportano un aumento della superficie complessiva e della volumetria. Pertanto la presenza di tali finestre può essere sanata direttamente dall'aggiudicatario mediante la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Reggio Calabria di una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria, ai sensi dell'artt. 36-37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), accompagnata da una dettagliata relazione tecnica asseverata a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati grafici progettuali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – Ufficio

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Ufficio**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento (Allegato 7) di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, riferite all’immobile in oggetto, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di trascrizione [redacted]

Registro generale [redacted] **Registro particolare** [redacted]

Tipologia atto: [redacted], Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 1.

Nota di Trascrizione [redacted]

Registro generale [redacted] - **Registro particolare** [redacted]

Tipologia atto: [redacted]

Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – **Ufficio**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) - Ufficio

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà piena ed esclusiva del sig. [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 in virtù dei titoli di proprietà:

1) compravendita (Allegato 7) [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] tra i coniugi [redacted] [redacted]

2) compravendita del 09/12/1981 Rep. 57876 Racc. 13448 tra i coniugi [redacted]

[redacted] ed il [redacted] Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, poichè esiste soltanto un accesso.

Il bene ha un valore pari a € 137.170,00 pertanto la quota del sig. [redacted] pari ad 1/1 è € 137.170,00. Risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 tra il [redacted]

[redacted] e la sig.ra [redacted] i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) - Ufficio

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà piena ed esclusiva del sig. [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 in virtù dei titoli di proprietà:

- 1) compravendita del [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] tra i coniugi [redacted] e [redacted] ed il sig. [redacted]
- 2) compravendita del [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] tra i coniugi [redacted] e [redacted] ed il sig. [redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Terra (1° livello f.t.) – Ufficio

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

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

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

1 – stima sintetica comparativa, mediante indagini presso Agenzie Immobiliari prossime alla zona in cui ricadono i beni oggetto di fallimento al fine di conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e, quindi, considerare anche molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata (es. la tendenza all'acquisto di immobili con

caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare);

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

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

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

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

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

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

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

Pertanto il valore di mercato unitario considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, ed arrotondando, si ha:

Valore unitario medio di mercato:

$$Vm = € 1.413,00/mq \times mq 123,80 = \underline{€ 174.929,40}$$

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

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

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

Nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle compravendite di immobili con destinazione commerciale nella zona B1 (**Zona Centrale – Argine dx Calopinace, via Aschenez, Verona, Reggio Campi, E. Cuzzocrea, Battaglia**) (Allegato A), è risultato che nella provincia di Reggio Calabria i prezzi delle compravendite nel secondo semestre del 2014 oscillano da un minimo di € 1.300,00/mq ad un massimo di € 1.850,00/mq con uno stato conservativo normale per quanto riguarda le unità adibite ad abitazione.

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

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

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

Valore unitario medio OMI:

$$Vm = € 1.575,00/mq \times mq 123,80 = \underline{€ 194.985,00}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie interna netta	mq	99,95 mq
Valore locatizio	euro/mq	8,50 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	849,58 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		10.194,90 €/mq
Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%	euro	
		7.646,18 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		Euro 191.154,38

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

$$V = \underline{\underline{€ 191.154,38}}$$

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

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 174.929,40
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 194.985,00
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 191.154,38

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

$$V = \frac{€ 174.929,40 + € 194.985,00 + € 191.154,38}{3} = \frac{€ 561.068,78}{3} = €/\text{mq } 187.022,93$$

$$V/\text{mq} = 187.022,93/123,80 \text{ mq} = 1.510,68 \text{ mq}$$

Il valore medio al mq dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.510,68 €/mq**.

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

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

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

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

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

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

Coefficienti di omogeneizzazione superfici adottati

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

Dotazione esterne superficie esclusive si considera il 10%

1/10

Posizione relativa alla zona OMI	
Fattori posizionali	Percentuale correttiva
Normale	+ 0,5 %
Servizi pubblici vicini	+ 0,3 %
Trasporti pubblici vicini	+ 0,5 %
Servizi commerciali lontani	-
Verde pubblico lontano	-
Dotazione di parcheggi normale	-
Totale coefficiente di differenziazione	+ 1,3 %
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
	Percentuale correttiva
Stato conservativo (realizzato da oltre 30 anni)	- 30%
Livello manutentivo complessivo (normale)	-
Finiture (normali)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Pertinenze comuni (normali)	-
Androne (normale)	-
Prospiciente (normale)	-
Sicurezza (normale)	-
Ascensore (presente)	-
Nr Unità nel fabbricato (da 3 a 9)	-
Piani f.t oltre 2 (fattore per piano 0,1)	- 0,2 %
Totale coefficiente di differenziazione	-30,2%
Caratteristiche intrinseche dell'unità	
	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (.....)	+ 3%
Finiture (.....)	-
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Piano (Terra)	-
N. piani interni	-
Bagni e servizi	-
Vista esterna (normale)	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (buona)	+ 0,5%
Impianti (normali)	-
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-
Totale coefficiente di differenziazione	+ 3,50%
Totale dei coefficienti	- 25,40%

Applicando al valore di **187.022,93 €/mq** relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a **- 25,40 %**, si ottiene il valore di **139.519,11 €/mq**, (arrotondato **139.520,00 €/mq**), che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in

considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

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

valore immobile stimato	€ 139.520,00
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 2.350,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 137.170,00
arrotondato ad	€ 137.170,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) – **Ufficio**

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

L'unità immobiliare in esame è composta da: 4 vani ufficio, un bagno, un corridoio e si affaccia su via Palestino e su via Saccà (Allegato 7), ha una superficie utile pari a 99,95 mq e 123,80 mq di superficie coperta.

All'esterno il fabbricato di cui essa fa parte presenta intonaco di rifinitura e nel prospetto che si affaccia su via Palestino e su via Saccà un rivestimento in bugnato soprastante una zoccolatura in cemento bocciardata. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.) Inoltre si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.

Unità immobiliare piano terra - Superficie utile	
Vano	Superficie utile (mq)
Ufficio I	19,40 mq
Wc	4,90 mq

Ufficio 2	1 9,20 mq
Ufficio 3	1 0,25 mq
Corridoio	1 5,55 mq
Ufficio 4	1 2,80 mq
Ufficio 5	1 7,85 mq
Totale	94,95 mq



Foto 1 - Localizzazione ufficio



Foto 2 - Vano ufficio



Foto 3 - Vano ufficio



Foto 4 - Vano ufficio

RISPOSTA AL QUESITO N.13

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) - **Ufficio**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, riferite all'immobile in oggetto, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di trascrizione [REDACTED]

Registro generale [REDACTED] **Registro particolare** [REDACTED]

Tipologia atto: [REDACTED] Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 1.

Nota di Trascrizione n. [REDACTED].

Registro generale [REDACTED] **Registro particolare** [REDACTED]

Tipologia atto: [REDACTED] Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 2 – Immobile n. 1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Primo(II° livello f.t.) – Ufficio

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

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

Nelle vendite soggette ad IVA si paga comunque l'imposta di registro in misura fissa (168,00 euro); in questi casi, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168,00 euro ciascuna).

Nelle vendite soggette ad imposta di registro, quest'ultima si calcola sul valore catastale rivalutato dell'immobile (e non sul prezzo concordato tra le parti) a seguito dell'entrata in vigore della Legge Finanziaria per il 2006.

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Part. 112 sub 203, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano Primo (II° livello f.t.) - Ufficio

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

1	Proprietà	[REDACTED]				
2	Comunione legale	Risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.				
3	Dati catastali	Foglio 126 Particella n. 112	Sub 203	Cat A/10 Ufficio	6 vani	via G. Palestino n. 2, P T
4	Confini e superficie	L'unità immobiliare confina a Nord, Nord-Est con la via Saccà, a Nord-Ovest con l'androne, il vano scala ed il cortile, a Sud- Ovest con altra ditta ed a Sud con la via Palestino.				
5	Abusi edilizi	E' stata riscontrata una difformità consistente nella presenza di due finestre non riportate negli elaborati grafici presentati per il rilascio del Permesso di Costruire, in Sanatoria.				
6	Autorizzazioni edilizie	Variazione della destinazione del 6/10/1995 (era A/3 di 4,5 vani) sanata con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 193 del 25.03.2008.				
7	Esistenza di diritti reali e servitù	Non esistono diritti reali e servitù				
8	Esistenza di locazioni	Non ci sono al momento del sopralluogo locazioni				
9	Descrizione degli elementi utili per la vendita	Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata poichè l'unità, che è composta da quattro vani con destinazione uso ufficio, un bagno, ed un corridoio presenta soltanto un accesso. I pavimenti sono in parte in cotto ed in parte in ceramica mentre le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro. Il bagno è dotato dei tradizionali pezzi igienico-sanitari. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.). Inoltre si				

Arch. Pastetti Giovanni

		evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.
10	Specificazione degli impianti	Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento
11	Il valore venale del bene o della quota di bene immobile	Il bene ha un valore pari a € 137.170,00 e la quota de [redacted] ad 1/1 corrisponde ad € 137.170,00

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

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

Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Giovanni Pastetti

Confrontando il valore medio di locazione fornito dall’Agenzia del Territorio, dedotto dai dati dell’O.M.I. per la stima analitica, che oscillano tra un minimo di 7,6 €/mq ed un massimo di 12,0 €/mq, con quelli rilevati presso gli operatori locali (minimo 8,00 €/mq - massimo 14,20 €/mq) si può utilizzare, per il lotto in esame, in via prudenziale, un valore medio mensile pari ad €/mq 10,45. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da autorevoli studiosi di estimo prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

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

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

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

Superficie interna netta	mq	52,85 mq
Valore locazio	euro/mq	10,45 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	552,28 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		6.627,36 €/mq
Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%	euro	
		4.970,52 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		Euro 124.263,00

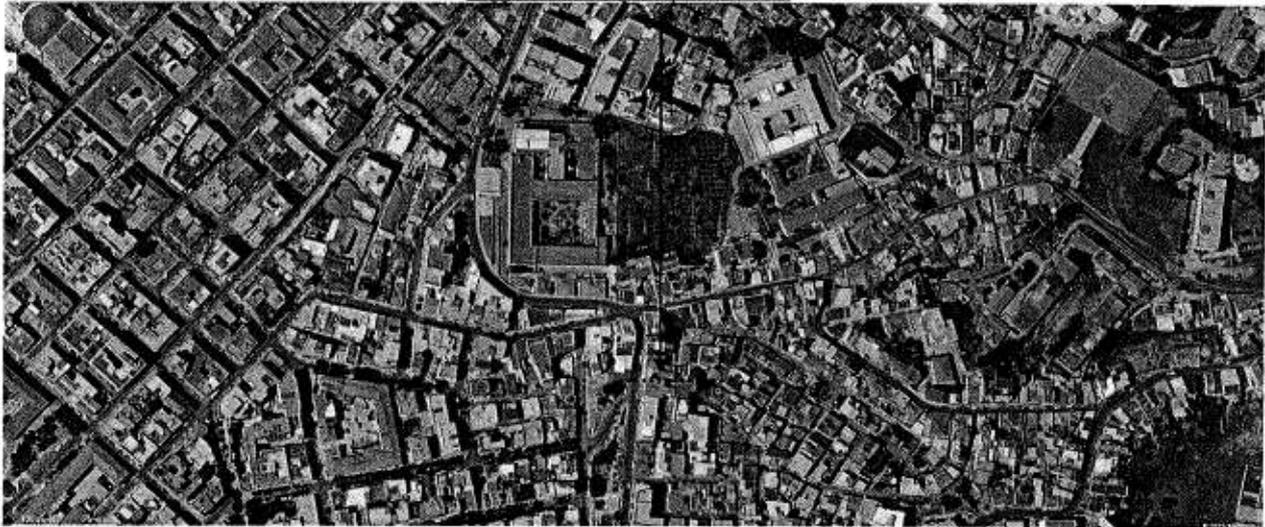
RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

L'unità immobiliare in esame (di proprietà della [redacted]) ha l'accesso dalla via Saccà. L'unità immobiliare, ricavata nel muraglione di via Saccà, è interrata per tre lati mentre il lato Sud-Est confina con via Saccà.

Reggio Calabria, fg 126 part 719 sub 1



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita ad attività commerciale ed è composta da un ambiente negozio che si affaccia su via Saccà, con annesso ripostiglio e wc; essa presenta mq 23,00 catastalmente e 24,25 mq di superficie utile e 34,85 mq di superficie coperta.

Le finiture interne sono di qualità mediocre e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in buone condizioni: il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco e presentano nella parte bassa delle strisce bianche e azzurro.

Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come si evince dalla visura catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico (Allegato 8), risulta allibrata al N.C.E.U. come segue:

N.C.E.U. di Reggio Calabria								
Piano	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Terra	RC	126	719	1	C/1	6	23,00 mq	934,84 €
PROPRIETA'								
							Proprietà per 1/1	

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

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

Variazione Destinazione del 30/11/2005, n. 19416.1/2006 in atti dal 30/11/2005. Variazione della destinazione da Deposito a Negozio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

Dall'esame dei documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica non necessita l'immobile in esame di adeguamento catastale e di conseguenza la rendita catastale non deve essere adeguata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

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

lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultimo atto autorizzativo del 2007, la pratica in oggetto risulta assentita con **Permesso di costruire in Sanatoria n. 26** (Allegato 8) del 16/01/2007 inerente "la realizzazione del cambio di destinazione d'uso da locale Deposito a locale per attività Commerciale".

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data del sopralluogo era occupata e fruita da [redacted] titolare dell'attività di officina-elettrauto che in essa si svolge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni (Allegato 8) pregiudizievoli avvenute nel ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione [redacted]

Registro generale [redacted] **Registro particolare** [redacted]

Arch. Pastetti Giovanni

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

Tipologia atto: [REDACTED] Tribunale di
Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 1.

Annotazione [REDACTED]

Registro general [REDACTED] registro particolare [REDACTED]

Tipologia atto [REDACTED]

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù del titolo di proprietà (Allegato 8) del [REDACTED] d'ord. [REDACTED] e n. [REDACTED] rep. [REDACTED]. Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla

[REDACTED]

pianta allegata poiché l'unità, che è composta da un vano adibito a negozio, con annesso ripostiglio e wc, presenta un solo accesso.

Il bene ha un valore pari a € 59.820,00 pertanto la quota del sig. [REDACTED] pari ad 1/1 è € 59.820,00. Al momento dell'acquisto [REDACTED], non era coniugato con la sig.ra [REDACTED] e comunque risulta dalla convenzione matrimoniale [REDACTED] che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta di proprietà piena ed esclusiva del [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù del titolo di proprietà [REDACTED] d'ord. [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata poiché l'unità, che è composta da un vano adibito a negozio, con annesso ripostiglio e wc, presenta un solo accesso.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

11. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,

l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

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

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

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

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

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

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

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

Risulta che i prezzi correnti di mercato per l'acquisto di immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare, nella zona di Reggio Calabria, oscillano tra un minimo di € 1.205,00/mq ed un massimo di € 2.161,00/mq, con un "valore medio unitario" pari ad € 1.693,50/mq.

Borsino immobiliare.it		
Tipologia residenziale commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.205,00	2.161,00

Agenzie immobiliari (www.globocase.com;gabetti)		
Tipologia residenziale commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.693,00	1.715,00

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

Pertanto il valore di mercato unitario considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, ed arrotondando, si ha:

Valore unitario medio di mercato:

$$Vm = € 1.693,50/mq \times mq 34,85 = € 59.018,48$$

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

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

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

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

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

Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.300,00	2.400,00

Il sottoscritto, considerato il prezzo medio 1.850,00 €, per le unità adibite a negozi, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare e applicando tale valore, si ha:

Valore unitario medio OMI:

$$Vm = € 1.850,00/mq \times mq 34,85 = \underline{€ 64.472,50}$$

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

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

Confrontando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, dedotto dai dati dell'O.M.I. per la stima analitica, che oscillano tra un minimo di 7,6 €/mq ed un massimo di 12,0 €/mq, con quelli rilevati presso gli operatori locali (minimo 8,00 €/mq - massimo 14,20 €/mq) si può utilizzare, per il lotto in esame, in via prudenziale, un valore medio mensile pari ad €/mq 10,45. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da autorevoli studiosi di estimo prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

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

coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

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

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

Superficie interna netta	mq	24,25 mq
Valore locatizio	euro/mq	10,45 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	253,41 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		3.040,95 €/mq
Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%	euro	
		2.280,71 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		Euro 57.017,81

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

$$V = \underline{57.017,81 \text{ €}}$$

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

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 59.018,48
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 64.472,50
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 57.017,81

Arch. Pastetti Giovanni

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

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

$$V = \frac{€ 59.018,47 + € 64.472,50 + € 57.017,81}{3} = \frac{€ 180.508,79}{3} = € 60.169,60$$

$$V/mq = 60.169,60/34,85 mq = 1.726,53 €/mq$$

Il valore medio al mq dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.726,53 €/mq**.

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

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

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

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

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

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

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

Posizione relativa alla zona OMI	
Fattori posizionali	Percentuale correttiva
Normale	-
Servizi pubblici vicini	+ 0,3 %
Trasporti pubblici vicini	+ 0,5 %
Servizi commerciali lontani	-
Verde pubblico lontano	-
Dotazione di parcheggi normale	-
Totale coefficiente di differenziazione	+ 0,8 %

Caratteristiche intrinseche dell'unità	
	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (scadente)	- 0,3 %
Finiture (economiche)	- 0,1 %
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Piano (Terra)	+ 0,1 %

N. piani interni	-
Bagni e servizi	-
Vista esterna (normale)	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (scarsa)	- 0,5%
Impianti (normali)	-
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-

Totale coefficiente di differenziazione	0,80%
Totale dei coefficienti	-21,80%

Applicando al valore di **60.169,60** €/mq relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a - 0,000 %, si ottiene il valore di **60.169,60** €/mq, (arrotondato **60.170,00** €/mq), che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

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

valore immobile stimato	€ 60.170,00
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 350,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 59.820,00
arrotondato ad	€ 59.820,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (*1° livello f.t.*) – **Negozi**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita ad attività commerciale ed è composta da un ambiente negozio che si affaccia su via Saccà, con annesso ripostiglio e wc; essa presenta mq 23,00 catastalmente e 24,25 mq di superficie utile e 34,85 mq di superficie coperta.

Le finiture interne sono di qualità mediocre e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in buone condizioni: il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco e presentano nella parte bassa delle strisce bianche e azzurro.

Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali.

Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.); si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.

Unità immobiliare piano terra – Superficie utile	
Vano	Superficie utile (mq)
Vano commerciale	19,70 mq
Wc	1,95 mq
Ripostiglio	2,60 mq
Totale	24,25 mq



Foto 1 - Ingresso locale



Foto 2 – Vano commerciale



Arch. Pastetti Giovanni

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

Foto 3 - Vano commerciale

Foto 4 - Vista dall'interno del vano commerciale

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione

Registro generale - **Registro particolare**

Tipologia atto:

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 1.

Annotazione

Registro generale - **registro particolare**

Tipologia atto:

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

L’acquirente di un immobile abitativo è tenuto al versamento di più imposte: oltre ad alcuni tributi minori, il cui importo resta fisso in tutti i casi (bollo, tassa ipotecaria), devono essere versati tre tributi (il cui importo è di norma proporzionale al valore imponibile dell’atto): l’imposta ipotecaria, l’imposta catastale e, in alternativa tra loro, l’imposta di registro o l’IVA. Nelle vendite soggette ad IVA si paga comunque l’imposta di registro in misura fissa (168,00 euro); in questi casi, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168,00 euro ciascuna). Nelle vendite soggette ad imposta di registro, quest’ultima si calcola sul valore catastale rivalutato dell’immobile

(e non sul prezzo concordato tra le parti) a seguito dell'entrata in vigore della Legge Finanziaria per il 2006. Lo stesso vale per le imposte ipotecaria e catastale (salvo che si applichino in misura fissa, ove ricorrano agevolazioni "prima casa" a favore dell'acquirente). Le tre imposte, in qualunque modo calcolate, vengono versate al notaio che le paga come sostituto di imposta allo Stato. Per quanto riguarda la vendita dell'immobile in oggetto si specifica che essa è soggetta all'IVA o imposta di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare sono pari a: in caso di prima casa imposta di registro 3%, imposte ipotecaria e catastale fisse di euro 168 l'una; in caso di seconda casa imposta di registro 7%, imposta ipotecaria 2%, imposta catastale 1%.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Part. 719 sub 1, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) - *Negozio*

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

1	Proprietà	[REDACTED]				
2	Comunione legale	Al momento dell'acquisto il fallito, sig. [REDACTED] era coniugato con la sig.ra [REDACTED] comunque risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.				
3	Dati catastali	Foglio 126 Particella n. 179	Sub I	Cat C/I Negozio	23,00 mq	V. Saccà snc, PT
4	Confini e superficie	L'unità immobiliare ricavata nel muraglione di via Saccà è interrata per tre lati mentre il lato Sud-Est confina con la via Saccà.				
5	Abusi edilizi	Non sono stati riscontrati abusi edilizi				
6	Autorizzazioni edilizie	Permesso di Costruire in Sanatoria n. 26 del 16/01/2007				
7	Esistenza di diritti reali e servitù	Non esistono diritti reali e servitù				
8	Esistenza di locazioni	Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era fruita da [REDACTED] titolare dell'attività di officina-elettrauto che in essa si svolge.				
9	Descrizione degli elementi utili per la vendita	L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita ad attività commerciale ed è composta da un ambiente negozio che si affaccia su via Saccà con annesso ripostiglio e wc. Le finiture interne sono di qualità mediocre e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in buone condizioni: il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco e presentano nella parte bassa delle strisce bianche e azzurro. Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali				

		servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.); si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.
10	Specificazione degli impianti	Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico
11	Il valore venale del bene o della quota di bene immobile	Il bene ha un valore pari a € 59.820,00 e la quota [redacted] pari ad 1/1 corrisponde ad € 59.820,00

La presente relazione viene depositata in originale completa e si compone di n° 16 pagine dattiloscritte oltre i sotto elencati allegati:

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

Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Giovanni Pastetti

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

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

L'unità immobiliare in esame è di proprietà di [redacted] e si trova all'interno di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra, ha un accesso indipendente dalla via Placido Geraci e confina a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest con altra ditta, a Sud-Est con via Cuzzocrea, a Nord-Est con la via Geraci.

Reggio Calabria, fr. 126 part. 132 sub 6



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita a negozio, all'esterno presenta intonaco di rifinitura e nei prospetti che si affacciano su via P. Geraci e su via Cuzzocrea un rivestimento in travertino per tutta l'altezza del primo piano fuori terra.

Le finiture interne sono di bassa qualità e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in mediocri condizioni: i pavimenti sono costituiti da mattonelle di ceramica, le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio.

Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come si evince dalla visura catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico (Allegato 5), risulta allibrata al N.C.E.U. come segue:

N.C.E.U. di Reggio Calabria								
Piano	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Terra	RC	126	132	6	C/I	5	33,00 mq	1.152,11 €
PROPRIETA'								
							Proprietà per 1/1	

Dall'esame dei documenti catastali (visura e planimetria catastale), acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate difformità sostanziali tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto: dal sopralluogo infatti si è evidenziato che una porzione del sub 5 è stata assorbita nel sub 6.

Tale difformità comporta l'aggiornamento della planimetria catastale tramite:

- frazionamento per diversa distribuzione definita con la procedura docfa, utilizzata per l'aggiornamento catastale degli edifici (quali destinazioni d'uso, divisione, frazionamenti, ampliamenti, ristrutturazioni ed altre variazioni). Le spese da sostenere per le modifiche catastali dell'immobile in esame consistono in circa € 300,00, comprensivi di competenze tecniche e spese pari a € 50,00 per la presentazione di tale documento all'ufficio del catasto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozi*

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

Dall'esame dei documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica necessita l'immobile in esame di adeguamento catastale e di conseguenza la rendita catastale dovrà essere adeguata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

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

lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultimo atto autorizzativo del 1999, DIA n. 1216/1999 inerente "ristrutturazione del magazzino sito in via P. Geraci e realizzazione di una scala per uscita di sicurezza della sala giochi,"; per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate difformità sostanziali tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto: dal sopralluogo infatti si è evidenziato che una porzione del sub 5 è stata assorbita nel sub 6 (Allegato 5).

La difformità consiste nel fatto che per realizzare la scala per l'uscita di sicurezza del sub 45 (ex sub 33) è stato diviso il magazzino individuato come sub 5 ed una parte di esso è assorbita nel sub 6 (sempre di proprietà della [redacted]). Inoltre nella pratica DIA n. 1216/1999 è stata richiesta l'autorizzazione per i "Lavori di ristrutturazione di un magazzino, ai sensi della legge 662/96 art. 2 comma 60" inerente il magazzino sito al pian terreno del fabbricato ubicato in via Placido Geraci n. 40 ed identificato erroneamente solo come sub 5. Nei disegni architettonici e nello specifico nella pianta del piano terra stato di fatto allegata alla pratica sopradetta risulta infatti che il negozio è costituito solo dal sub 5 mentre una porzione di esso è costituita dal sub 6.

Si tratta di opere la cui realizzazione in parte non è in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi vigenti, in quanto lasciano immutata la sagoma dell'immobile e non comportano un aumento della superficie complessiva e della volumetria pertanto possono essere sanate direttamente dall'aggiudicatario mediante la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Reggio Calabria di una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), accompagnata da una dettagliata relazione tecnica asseverata a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati grafici progettuali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozi*

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data del sopralluogo non era occupata o fruita da alcuno ma all'interno sono presenti [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 5) avvenute nel ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione [REDACTED]

Registro generale [REDACTED] **Registro particolare** [REDACTED]

Tipologia atto: A [REDACTED]

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 69.

Annotazioni [REDACTED]

Registro generale [REDACTED] **Registro particolare** [REDACTED]

Tipologia atto: [REDACTED]

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 4.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificata come sub 6 risulta di proprietà esclusiva del sig. [redacted] in virtù del titolo di proprietà (Allegato 5) acquisito con atto di compravendita del [redacted] ep. [redacted] cc. [redacted] il sig. [redacted] e il sig. [redacted]. Il bene in oggetto non è divisibile, come si può evincere dalla pianta allegata, poiché esso è composto da 1 vano con destinazione magazzino che presenta soltanto un solo accesso, dalla via Placido Geraci. Il bene ha un valore pari a € 111.941,00 pertanto la quota del sig. [redacted] pari ad 1/1 corrisponde ad € 111.941,00. Risulta dalla convenzione matrimoniale del [redacted] che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

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

L'unità immobiliare identificata come sub 6 oggetto di valutazione risulta di proprietà esclusiva del sig. [redacted] in virtù del titolo di proprietà acquisito con atto di compravendita del [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted] tra il sig. [redacted] ed il sig. [redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – Negozio

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

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

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

I – stima sintetica comparativa, mediante indagini presso Agenzie Immobiliari prossime alla zona in cui ricadono i beni oggetto di fallimento al fine di conoscere meglio alcune caratteristiche

del territorio e, quindi, considerare anche molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata (es. la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare);

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

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

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

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

Risulta che i prezzi correnti di mercato per l'acquisto di immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare, nella zona di Reggio Calabria, oscillano tra un minimo di € 1.205,00/mq ed un massimo di € 2.161,00/mq, con un "valore medio unitario" pari ad € 1.693,50/mq.

Borsino immobiliare.it		
Tipologia residenziale/commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.205,00	2.161,00
Agenzie immobiliari (www.globocase.com;gabetti)		
Tipologia residenziale/commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.693,00	1.715,00

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

Pertanto il valore di mercato unitario considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, ed arrotondando, si ha:

Valore unitario medio di mercato:

$$Vm = € 1.693,50/mq \times mq 60,00 = \underline{€ 101.610,00}$$

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

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

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

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

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

Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.300,00	2.400,00

Il sottoscritto, considerato il prezzo medio 1.850,00 €, per le unità adibite a negozi, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare e applicando tale valore, si ha:

Valore unitario medio OMI:

$$Vm = € 1.850,00/mq \times mq 60,00 = \underline{€ 111.000,00}$$

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

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

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

$$Vm = \underline{\underline{€ 124.263,00}}$$

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

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 101.610,00
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 111.000,00
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 124.263,00

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

$$V = \frac{€ 101.610,00 + € 111.000,00 + € 124.263,00}{3} = \frac{€ 336.873,00}{3} = € 112.291,00$$

$$V/mq = 112.291,00/60,00mq = 1.871,52 mq$$

Il valore medio al mq dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.871,52 €/mq**.

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

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

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

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

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

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

Coefficienti di omogeneizzazione superfici adottati

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

Posizione relativa alla zona OMI

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

Caratteristiche intrinseche dell'unità

Caratteristiche intrinseche dell'unità	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (scadente)	- 0,3 %
Finiture (economiche)	- 0,1 %
Caratteristiche architettoniche (normali)	-
Piano (Terra)	+ 0,1 %
N. piani interni	-
Bagni e servizi	-
Vista esterna (normale)	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (scarsa)	- 0,5%
Impianti (normali)	-
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-

Totale coefficiente di differenziazione	- 0,80%
Totale dei coefficienti	- 21,80%

Applicando al valore di **112.291,00 €/mq** relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a $- 0,000 \%$, si ottiene il valore di **112.291,00 €/mq**, che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

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

valore immobile stimato	€ 112.291,00
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 350,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 111.941,00
arrotondato ad	€ 111.941,00

Il sottoscritto ha contattato l'amministratore del condominio "Via Emilio Cuzzocrea n. 13", il dott. [REDACTED] il quale ha fornito al sottoscritto la divisione delle quote condominiali relative ai lavori straordinari (dall' 1 giugno 2015 al 31 gennaio 2017) pari a 1.932,17 € ed i costi del riparto consuntivo (dall' 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014) pari a 677,32 €. Il totale delle quote corrisponde a 2.609,49 € (Allegato 5).

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

L'immobile in esame risulta essere adibito unicamente a magazzino è composto da un vano commerciale e un bagno. Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 26 luglio 1963 n. 7731/541.

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

L'unità immobiliare in esame ha una superficie commerciale pari a mq 60,00 ed una superficie utile pari a 52,85 mq così distribuita:

Sub 6 - Unità immobiliare piano terra - Superficie utile	
Vano	Superficie utile (mq)
Vano	50,85 mq
Bagno	2,00 mq
Totale	52,85 mq



Foto 1 - Localizzazione magazzino



Foto 2 - Ingresso al negozio sub 6

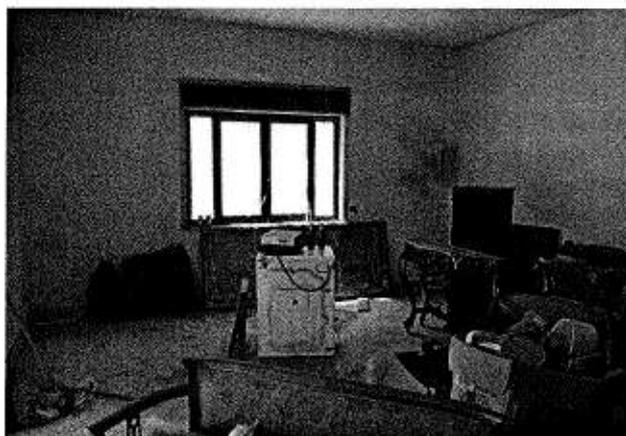


Foto 3 - Interno del negozio sub 6



Foto 4 - Interno del negozio sub 6



Foto 5 - Interno del negozio sub 6



Foto 6 - Interno del negozio sub 6

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negoziò*

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

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione

Registro generale **Registro particolare**

Tipologia atto: 2010, Tribunale di Reggio Calabria;

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 69.

Annotazione

Registro generale **Registro particolare**

Tipologia atto:

Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 4.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negoziò*

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

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

Nelle vendite soggette ad IVA si paga comunque l’imposta di registro in misura fissa (168,00 euro); in questi casi, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168,00 euro ciascuna).

Nelle vendite soggette ad imposta di registro, quest'ultima si calcola sul valore catastale rivalutato dell'immobile (e non sul prezzo concordato tra le parti) a seguito dell'entrata in vigore della Legge Finanziaria per il 2006.

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Part. 132 sub 6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

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

1	Proprietà	[REDACTED]				
2	Comunione legale	Risulta dalla convenzione matrimoniale del [REDACTED] che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.				
3	Dati catastali	Foglio 126 Particella n. 132	Sub 6	Cat C/1 Negozio	33 mq	in via Placido Gerace n. 46, PT
4	Confini e superficie	Confina a Nord-Ovest ed a Sud-Ovest con altra ditta, a Sud-Est con via Cuzzocrea, a Nord-Est con la via Geraci.				
5	Abusi edilizi	Non sono stati riscontrati abusi edilizi				
6	Autorizzazioni edilizie	Pratica n. 1216/99				
7	Esistenza di diritti reali e servitù	Non esistono diritti reali e servitù				
8	Esistenza di locazioni	Non ci sono al momento del sopralluogo locazioni				

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

Prima di iniziare qualunque operazione per la valutazione e/o indagine sull'immobile identificato come sub 5 è importante fare una premessa. L'immobile in questione è stato oggetto nel tempo di diverse autorizzazioni per diversi lavori. In particolare il 9 settembre 1999 con protocollo n. 8803 (assentito con 1216/99) il sig. [redacted] presentava all'ufficio urbanistica di Reggio Calabria un'istanza inerente lavori, da realizzare negli immobili identificati al fg 126 della sezione di Reggio Calabria part. n. 132 sub 5 e sub 33 (oggi sub 45), per la ristrutturazione del magazzino sito in via P. Geraci e per la realizzazione di una scala per l'uscita di sicurezza della sala giochi. Nel realizzare i lavori sopracitati sono state ridotte notevolmente le dimensioni del sub 5 (13,25 mq attuali) a favore del limitrofo sub 6 della stessa particella, appartenente al sig. [redacted]

L'unità immobiliare in esame è di proprietà di [redacted] ricade all'interno di un maggior fabbricato a più elevazioni fuori terra ed ha un accesso indipendente dalla via Placido Geraci. Essa confina a Nord, Nord-Ovest ed a Sud con altra ditta, a Est con la via Geraci.

Reggio Calabria, fg. 126 part. 132 sub 5



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è adibita a negozio, all'esterno presenta intonaco di rifinitura e nel prospetto che si affaccia su via P. Geraci un rivestimento in travertino per tutta l'altezza del primo piano fuori terra.

Le finiture interne sono di bassa qualità e nel complesso il locale in esame risulta allo stato attuale in mediocri condizioni: le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, gli infissi esterni sono in alluminio.

Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di perizia, come si evince dalla visura catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, unitamente alla planimetria catastale ed al relativo elaborato planimetrico (Allegato 4), risulta allibrata al N.C.E.U. come segue:

N.C.E.U. di Reggio Calabria								
Piano	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Terra	RC	126	132	5	C/1	5	25 mq	872,81
PROPRIETÀ								
[REDACTED]								

Dall'esame dei documenti catastali (visura e planimetria catastale), acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica della conformità catastale dell'immobile, si può affermare che per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate difformità sostanziali tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto: dal sopralluogo infatti si è evidenziato che una porzione del sub 5 è stata assorbita nel sub 6.

Tale difformità comporta l'aggiornamento della planimetria catastale tramite:

- frazionamento con successiva procedura docfa, utilizzata per l'aggiornamento catastale degli edifici (quali destinazioni d'uso, divisione, frazionamenti, ampliamenti, ristrutturazioni ed altre variazioni). Le spese da sostenere per le modifiche catastali dell'immobile in esame consistono in circa € 300,00, comprensivi di competenze tecniche e spese pari a € 50,00 per la presentazione di tale documento all'ufficio del catasto. Questa procedura è valida se il sub 5 rimane un unità separata;
- invece se il sub 5 venisse assorbito al sub 45 (sala giochi sottostante) per l'aggiornamento catastale si dovrebbe procedere con la fusione del sub 5 e del sub 45 (che andrebbero a formare un nuovo sub), con procedura docfa. Le spese da sostenere per le modifiche catastali dell'immobile in esame consistono in circa € 300,00, comprensivi di competenze tecniche e spese pari a € 50,00 per la presentazione di tale documento all'ufficio del catasto. Inoltre in questo caso andrebbero anche conteggiati i costi per la pratica da presentare all'ufficio urbanistica circa 1.500,00 € circa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

Dall'esame dei documenti catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ai fini della verifica necessita l'immobile in esame di adeguamento catastale e di conseguenza la rendita catastale dovrà essere adeguata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

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

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

lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'ultimo atto autorizzativo del 1999, DIA n. 1216/1999 inerente "ristrutturazione del magazzino sito in via P. Geraci e realizzazione di una scala per uscita di sicurezza della sala giochi,"; per l'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state riscontrate difformità sostanziali tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto: dal sopralluogo infatti si è evidenziato che una porzione del sub 5 è stata assorbita nel sub 6 (Allegato 4).

La difformità consiste nel fatto che per realizzare la scala per l'uscita di sicurezza del sub 45 (ex sub 33) è stato diviso il magazzino individuato come sub 5 ed una parte di esso è assorbita nel sub 6 (sempre di proprietà della ditta [redacted]). Inoltre nella pratica DIA n. 1216/1999 è stata richiesta l'autorizzazione per i "Lavori di ristrutturazione di un magazzino, ai sensi della legge 662/96 art. 2 comma 60" inerente il magazzino sito al pian terreno del fabbricato ubicato in via Placido Geraci n. 40 ed identificato erroneamente solo come sub 5. Nei disegni architettonici e nello specifico nella pianta del piano terra stato di fatto allegata alla pratica sopradetta risulta infatti che il negozio è costituito solo dal sub 5 mentre una porzione di esso è costituita dal sub 6.

Si tratta di opere la cui realizzazione in parte non è in contrasto con gli strumenti urbanistici edilizi vigenti, in quanto lasciano immutata la sagoma dell'immobile e non comportano un aumento della superficie complessiva e della volumetria pertanto possono essere sanate direttamente

[REDACTED]

dall'aggiudicatario mediante la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Reggio Calabria di una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), accompagnata da una dettagliata relazione tecnica asseverata a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati grafici progettuali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozi**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, riferite all'immobile inserito nel fallimento, aggiornate fino ai nostri giorni e successive alla data di trascrizione dell'atto di fallimento (Allegato 4), è emerso che l'ispezione relativa al fabbricato identificato al fg 126 particella 132 sub 5 sono state reperite note per il soggetto selezionato.

Nota di Trascrizione [REDACTED]

Registro generale [REDACTED] registro particolare [REDACTED]

Tipologia atto: [redacted] Tribunale di
 Reggio Calabria;
 Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 68.

Annotazione [redacted]
Registro general [redacted] **Registro particolare** [redacted]
 Tipologia atto: [redacted]
 Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 3.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negozio**

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificata come sub 5 risulta di proprietà esclusiva del sig. [redacted] in virtù del titolo di proprietà acquisito con atto di compravendita (Allegato 4) [redacted] rep. [redacted] la sig.ra [redacted]
 [redacted]

valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda l'attuale mercato immobiliare nell'area in oggetto sono stati acquisiti una serie di dati relativi alle compravendite direttamente presso i costruttori edili locali e tramite Agenzie

immobiliari che hanno trattato recentemente la compravendita di immobili con destinazione commerciale ubicati nella zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame.

Risulta che i prezzi correnti di mercato per l'acquisto di immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare, nella zona di Reggio Calabria, oscillano tra un minimo di € 1.205,00/mq ed un massimo di € 2.161,00/mq, con un "valore medio unitario" pari ad € 1.693,50/mq.

Borsino immobiliare.it		
Dipologia residenziale commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.205,00	2.161,00

Agenzie immobiliari		
Dipologia residenziale commerciale	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.693,00	1.715,00

Al valore così determinato non si ritiene di apportare eventuali aggiunte o detrazioni relative alle caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive dell'immobile in esame, in quanto i relativi coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento si possono valutare, in via prudenziale, del tutto equivalenti.

Pertanto il valore di mercato unitario considerando la superficie commerciale determinata precedentemente per l'immobile in oggetto, ed arrotondando, è pari a:

Valore unitario medio di mercato:

$$Vm = € 1.693,50/mq \times mq 13,25 = \underline{€ 22.438,87}$$

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

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

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

Nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle compravendite di immobili con destinazione commerciale nella zona C2 (**Zona Semicentrale – Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea, Argine dx Calopinace, Parco Fiamma**) (Allegato A), è risultato che nella provincia di Reggio Calabria i prezzi delle compravendite adibite a negozi nel

secondo semestre del 2014 oscillano da un minimo di € 1.300,00/mq ad un massimo di € 2.400,00/mq con uno stato conservativo normale.

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

Tipologia	minimo €/mq	massimo €/mq
Negozi	1.300,00	2.400,00

Il sottoscritto, considerato il prezzo medio 1.850,00 €, per le unità adibite a negozi, applicato agli immobili nelle tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare e applicando tale valore, si ha:

Valore unitario medio OMI:

$$Vm = € 1.850,00/mq \times mq 13,25 = \underline{€ 24.512,50}$$

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

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

Confrontando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, dedotto dai dati dell'O.M.I. per la stima analitica, che oscillano tra un minimo di 7,6 €/mq ed un massimo di 12,0 €/mq, con quelli rilevati presso gli operatori locali (minimo 8,00 €/mq - massimo 14,20 €/mq) si può utilizzare, per il lotto in esame, in via prudenziale, un valore medio mensile pari ad €/mq 10,45. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto da autorevoli studiosi di estimo prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

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

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

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

Superficie interna netta	mq	11,15 mq
Valore locatizio	euro/mq	10,45 €/mq
Reddito mensile lordo	euro	116,52 €/mq
Reddito annuo lordo (reddito mensile lordo x 12 mesi)		1.398,24 €/mq
Spese in detrazioni dal canone annuo pari al 25%		euro
		1.048,68 €
Saggio di Capitalizzazione		4,00%
		Euro 26.217,00

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

$$V = \underline{\underline{€ 26.217,00}}$$

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

- valore risultante dalla stima sintetica attraverso la media delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: € 22.438,87
- valore risultante dalla stima per valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: € 24.512,50
- valore risultante dalla stima analitica della capitalizzazione dei redditi attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale Beni Immobiliari e del mercato immobiliare: € 26.217,00

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

$$V = \frac{€ 22.438,87 + € 24.512,50 + € 26.217,00}{3} = \frac{€ 73.168,37}{3} = € 24.389,45$$

$$V/mq = 24.389,45/13,25 mq = 1.840,71 mq$$

Il valore medio al mq dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde a **1.840,71 €/mq**.

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

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

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

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

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

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

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

Posizione relativa alla zona OMI	
Fattori posizionali	Percentuale correttiva
Normale	-
Servizi pubblici vicini	+ 0,3 %
Trasporti pubblici vicini	+ 0,5 %
Servizi commerciali lontani	-
Verde pubblico lontano	-
Dotazione di parcheggi normale	-
Totale coefficiente di differenziazione	+ 0,8 %

Caratteristiche intrinseche dell'unità	
	Percentuale correttiva
Livello manutentivo complessivo (scadente)	- 0,3 %
Finiture (economiche)	- 0,1 %
Caratteristiche architettoniche (normali)	-

Piano (Terra)	+ 0,1 %
N. piani interni	-
Bagni e servizi	-
Vista esterna (normale)	-
Esposizione (normale)	-
Luminosità (scarsa)	- 0,5%
Impianti (normali)	-
Spazi interni (normali)	-
Distribuzione interna (normale)	-
Totale coefficiente di differenziazione	- 0,80 %
Totale dei coefficienti	- 21,90 %

Applicando al valore di **24.389,45 €/mq** relativo all'unità oggetto di valutazione il coefficiente di compensazione pari a $- 0,000 \%$, si ottiene il valore di **24.389,45 €/mq**, che rappresenta il suo valore di mercato; tale valore è calcolato tenendo anche in considerazione i fattori posizionali e le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in esame e di essa, quali:

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

valore immobile stimato	€ 24.389,45
a detrarre spese per regolarizzazioni catastale:	€ 350,00
valore immobili, al netto delle spese da sostenere:	€ 24.039,45
arrotondato ad	€ 24.040,00

Il sottoscritto ha contattato l'amministratore del condominio "Via Emilio Cuzzocrea n. 13", il dott. [redacted], il quale ha fornito al sottoscritto la divisione delle quote condominiali relative ai lavori straordinari (dall' 1 giugno 2015 al 31 gennaio 2017) pari a 871,24 € ed i costi del riparto consuntivo (dall' 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014) pari a 563,72 €. Il totale delle quote corrisponde a 1.434,96 € (Allegato 4).

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Part. 132 sub 3/6, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) - **Negozi**

12. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso,

anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.

L'unità immobiliare in esame risulta essere adibito unicamente a magazzino è composto da un vano commerciale; il fabbricato di cui essa fa parte è stato realizzato con Licenza Edilizia del 26 luglio 1963 n. 7731/541. Si evidenzia la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame che risulta essere vicina ai principali servizi, a numerosi istituti scolastici di diverso grado ed a numerose attività commerciali. Il valore dell'unità in esame è accresciuto dalla vicinanza di alcuni edifici storici e di altri che rappresentano un polo attrattivo sia per i cittadini sia per i turisti visto il loro valore culturale (Castello Aragonese, Teatro F. Cilea ecc.); si evidenzia la facile accessibilità a tale immobile dalle strade pubbliche.

L'unità immobiliare in esame ha una superficie commerciale pari a mq 13,25 ed una superficie utile pari a 11,15 mq così distribuita:

Sub 5 - Unità immobiliare piano terra - Superficie utile	
Vano	Superficie utile (mq)
Vano	11,15 mq
Totale	11,15 mq



Foto 1 - Localizzazione magazzino



Foto 2 - Ingresso al sub 5



Foto 3 - Ingresso al sub 5



Foto 4 - Interno negozio sub 45(ex sub 33)

Arch. Pastetti Giovanni

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

Dalle ispezioni eseguite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), per l’accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, aggiornate fino ai nostri giorni, sono emerse le seguenti note:

Nota di Trascrizione [redacted]
Registro generale [redacted] **Registro particolare** [redacted]
 Tipologia atto: [redacted], Tribunale di Reggio Calabria;
 Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 68.

Annotazioni [redacted]
Registro generale [redacted] **Registro particolare** [redacted]
 Tipologia atto: [redacted]
 Unità negoziali n. 1 – Immobile n. 3.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – **Negoziò**

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

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

Nelle vendite soggette ad IVA si paga comunque l'imposta di registro in misura fissa (168,00 euro); in questi casi, anche le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa (168,00 euro ciascuna).

Nelle vendite soggette ad imposta di registro, quest'ultima si calcola sul valore catastale rivalutato dell'immobile (e non sul prezzo concordato tra le parti) a seguito dell'entrata in vigore della Legge Finanziaria per il 2006.

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Part. 132 sub 5, Foglio 126 - Unità immobiliare posta al piano terra (1° livello f.t.) – *Negozio*

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

1	Proprietà	[REDACTED]				
2	Comunione legale	Risulta dalla convenzione matrimoniale del 06/04/1979 che i coniugi hanno scelto per i loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni.				
3	Dati catastali	Foglio 126 Particella n. 132	Sub 5	Cat C/I Negozio	32 mq	in via Placido Gerace n. 40, PT
4	Confini e superficie	L'unità immobiliare confina a Nord ed a Nord-Est con altra ditta, a Sud-Est con la via Geraci e ad Ovest con la via Cuzzocrea ed ha una superficie coperta pari a 13,25 mq.				
5	Abusi edilizi	Non sono stati riscontrati abusi edilizi.				