



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. R.G. 55/2024
Giudice Dott.ssa Ambra Alvano

a favore di: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA
INTEGRAZIONE

Il C.T.U.

Dott. Agronomo STEFANO POETA



INDICE

1. PREMESSA	3
2. INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA	3
3. CONCLUSIONI.....	5



1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Stefano Poeta, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito al Procedimento 55/2024 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In data 09.12.2024 il sottoscritto ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale ed in data 31.12.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Stefano cantone, disponeva la seguente integrazione:

“rilevato che nel caso di specie risulta omessa la riduzione concernente la garanzia per vizi e quella concernente i vincoli gravanti sul bene (Vincolo Paesaggistico –derivato dal “D.Lgs n. 42/2004 ss.mm. e ii. Istituito con D.M. del 21/02/1977”);

tanto premesso

invita il ctu ad indicare in maniera distinta tra le correzioni della stima anche quelle concernenti:

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi;

- i vincoli”

2. INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Premesso che la valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Condofuri, con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, simili all'immobile oggetto di stima, il sottoscritto dettaglierà i valori ottenuti in conformità a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.

Il valore dell'immobile considerato in condizioni normali scaturisce dalla media tra il valore medio OMI, 602,5 €/m² (indicato in perizia a pagina 20) ed il valore medio, normalizzato, degli immobili offerti in vendita, pari a 759,85 €/m². Dal calcolo si esclude il valore immobiliare dichiarato in quanto estremamente disomogeneo e, pertanto, non ritenuto utile allo scopo.

Il valore normale al lordo delle detrazioni concernente la garanzia per vizi e quella concernente i vincoli gravanti sul bene è pari a **681,00 €/m²**.



Specifica delle detrazioni concernenti la garanzia per vizi e quella concernenti i vincoli gravanti sul bene ai sensi del citato art. 568 c.p.c.

A. Oneri di regolarizzazione urbanistica già calcolati a pagina 17 della consulenza depositata così meglio specificati e distinti:

1. SCIA edilizia in sanatoria

- sanzione di 516 euro;
- spese tecniche (onorario tecnico abilitato) 984 euro onnicomprensive;

2. SCA per l'ottenimento dell'agibilità

- diritti di segreteria 150 euro;
- spese tecniche (onorario tecnico abilitato) 1.000 €euro onnicomprensive;
- spese tecnica impianti (onorario tecnico abilitato) 350 €euro onnicomprensive

totale oneri di regolarizzazione urbanistica €3.000

B. Decurtazione per lo stato d'uso dell'immobile rispetto a quelli considerati in condizioni normali:

$$6,0 \% \text{ del valore normale} = 681,00 \text{ €m}^2 \times 0,06 = 40,87 \text{ €m}^2$$

C. Presenza del Vincolo Paesaggistico, derivato dal "D.Lgs n. 42/2004 ss.mm. e ii. Istituito con D.M. del 21/02/1977":

$$0,9 \% \text{ del valore normale} = 681,00 \text{ €m}^2 \times 0,009 = 6,13 \text{ €m}^2$$

D. Decurtazione per ulteriori eventuali vizi occulti:

$$5,0 \% \text{ del valore normale} = 681,00 \text{ €m}^2 \times 0,05 = 34,00 \text{ €m}^2$$

Totale detrazioni inerenti lo stato d'uso dell'immobile, vincoli, assenza di garanzia per vizi occulti = **81,00 €m²**

Valore al netto delle detrazioni (escluso oneri di regolarizzazione urbanistica)

600,00 €m²

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO al netto dei costi inerenti lo stato d'uso dell'immobile, vincoli, assenza di garanzia per vizi occulti	VALORE IMMOBILE
	m ²	€m ²	€
Appartamento	136	€600,00	€81.600,00



Dal valore dell'immobile va detratta la somma di **€ 3.000,00** derivata dalle spese dovute per l'istruzione delle pratiche edilizie necessarie per regolarizzare le difformità rilevate e acquisire il necessario certificato di abitabilità.

In conseguenza a ciò:

$$\mathbf{€81.600,00 - €3.000,00 = €78.600,00}$$

Ne scaturisce che **il valore dell'Unità Immobiliare è pari ad €78.600,00**

3. CONCLUSIONI

Ad evasione della richiesta d'integrazione del 31.12.2024, avanzata dal Giudice dell'Esecuzione in merito alla perizia depositata il 09.12.2024, si è meglio dettagliato quanto già indicato nel predetto elaborato. Da quanto sopra riportato si evince che non vi è differenza nel valore dell'immobile, restando invariato sia il prezzo unitario già implicitamente depurato dalle detrazioni meglio espresse nel presente lavoro.

Pertanto si conferma che, a seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato e di locazione dell'immobile che risulta essere:

- **VALORE DI MERCATO: €78.600,00**
- **VALORE DI LOCAZIONE: €272,00 al mese**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 02/01/2025

Il CTU

Dott. Agronomo Stefano Poeta

