



TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N. 16/2024 R.Es.I.

Il Giudice Es.

dott. Giuseppe Cardona

Il CTU

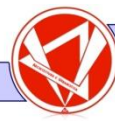
arch. Orazio VIOLANTE

Data; Udienza 16-01-2025

INDICE

Premessa	Pag. 4
L'incarico	“” 5
I quesiti	“” 5
Le operazioni peritali	“” 8
La relazione di consulenza tecnica	“” 10
• VERIFICA E CONTROLLO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	“” 10
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	“” 11
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI	“” 12
• REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	“” 14
• IDENTIFICAZIONE CATASTALE	“” 15
• STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	“” 15
• VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	“” 16
• ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI	“” 18
• VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	“” 18
• CONCLUSIONI	“” 22
Scheda Riassuntiva	Pag. 23
Immobile 1. Fog. 14 part. 486 sub 3	
Allegati	
	Pag. 25
0 Comunicazione Inizio operazioni peritali	“”
1 Verbali inizio operazioni peritali	“”
2 Richiesta accesso atti Comune di XY	“”
3 Ispezioni ipotecarie	“”

4	Risposta Comune di XY Settore Urbanistica	“”
5	Visura Catastale storica Fog. 14 Par. 486 sub.3	“”
6	Ricevute invio Pec perizia alle parti	“”
A1	Inquadramento territoriale	
A2	Repertorio fotografico esterno	“”
A3	Repertorio fotografico Piano Terra	“”
A4	Repertorio fotografico Piano Primo	“”
A5	Repertorio fotografico Piano Secondo	“”
R1	Rilievo Planimetrico dello stato di fatto PT	“”
R2	Rilievo Planimetrico dello stato di fatto P1	“”
R3	Rilievo Planimetrico dello stato di fatto P2	“”

STUDIOV		STUDIO DI ARCHITETTURA & URBANISTICA
ARCHITETTO ORAZIO VIOLANTE		Sede: Via Cavour, 12 - 89041 Caulonia (RC) Tel. e Fax 0964/861190 - Cell. 3336951744 e-mail: studio.oviolante@libero.it P.I. 02666420803

TRIBUNALE DI LOCRI
DOTT. Giuseppe Cardona
Esecuzione Immobiliare n. 16/2024 R.Es.Imm
tra
XY
contro
ZZ

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con atto di precetto lo Studio Legale Avv. XY con sede in XY in Via Brigata Liguria n. 3/11 nella sua qualità di difensore e procuratore della **XY S.p.A** con sede in XY in via Valtellina n.15/17, intimava al **Sig. YX** nato a Melito Porto Salvo (RC) il XX/XX/19XX e residente in XY (RC) in Via Cavour, n. 20, chiedeva il pagamento in favore dell'istante della somma di € 46.383,92 oltre interessi e altri oneri.

L'avvocato XY, stante la considerazione che i debitori non avevano effettuato l'intimato pagamento, procede tramite Ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Atti di Esecuzione presso il Tribunale di Locri con atto di pignoramento dell'immobile di proprietà del Sig. XY nato a Melito Porto Salvo (RC) il XX/XX/19XX, e nello specifico: del fabbricato sito in via Cavour, n. 20 nel Comune di XY (RC) abitazione A3, Classe 2 consistenza 5,5 vani censita al catasto Fabbricati del Comune di XY al **foglio 14 part.lla 486, subalterno 3** oltre pertinenze, ragioni, diritti ed accessori relativi agli stessi immobili.

L'incarico

In data 17/06/2024 l'Ill.mo del Tribunale di Locri **G. Es. Dott. Giuseppe Cardona**, nominava il sottoscritto **Arch. Orazio Violante**, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. 1575 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.16/2024 R.G.Es., relativa alla vendita forzata del bene pignorato sito in XY identificato in catasto fabbricati del Comune di XY al foglio n. 14 p.lla 486 sub 3.

In pari data depositava l'ordinanza con la quale fissava per il 16/01/2025 l'udienza per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art 569 cpc).

I Quesiti

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

- d)** dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e)** evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f)** indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g)** dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h)** informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j)** in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- k)** dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l)** determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- m)** per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n)** indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o)** formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

- p)** alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q)** terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r)** depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s)** compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

Le Operazioni Peritali

In seguito ho provveduto ad esaminare il fascicolo ed ho analizzato i documenti allegati. Successivamente ho provveduto a verificare presso gli appositi uffici la documentazione allo scopo di soddisfare i quesiti postomi dal Giudice.

Avendo dato comunicazione al Sig. XY con Racc. A/R n. 200889641494 inviata il 26/06/2024 si iniziavano le operazioni peritali il giorno 15/07/2024 alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di perizia; alle operazioni peritali erano presenti il Sig. XY, e il Custode Dott. Alessandro Martelli; si effettuavano tutti i rilievi di rito nell'appartamento dislocato su vari livelli e si provvedeva a redigere il relativo verbale che si allega. ***(Vedi allegato n. 1)***.

Provvedevo, quindi, ad effettuare gli accessi presso i competenti uffici per richiedere visione ed estrazione copia della seguente documentazione:

-Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – estratto mappale, visure catastali e planimetrie degli immobili.

-Richiesta indirizzata al Comune di XY (RC) Ufficio Tecnico Urbanistica, con la supervisione del Responsabile del Servizio, di accesso agli atti inerenti i beni ed

estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi necessari alla Relazione di CTU richiesta effettuata tramite PEC del 05/09/2024 e ulteriore sollecito del 20/09/2024 (**Vedi allegato n. 2**).

La Relazione di consulenza Tecnica

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 10 parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- a)** VERIFICA E CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;
- b)** INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- c)** INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI;
- d)** REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;
- e)** IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- f)** STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI;
- g)** VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;
- h)** ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;
- i)** VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;
- j)** CONCLUSIONI.

a) VERIFICA E CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;
--

Dopo aver proceduto alla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo del creditore procedente si può affermare che la documentazione prodotta è completa ai sensi dell'art 567 comma 2 cpc.

I documenti allegati al fascicolo prodotto dal legale di XY s.r.l. sono precisamene i seguenti:

- Visure storiche catastali;
 - Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
 - Certificazioni di iscrizioni ipotecaria dal 07/06/2024 n. rep. 731
Reg. Gen. 10419 – Reg. Part. 8684.
- (Allegato n. 3)**

b) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che il predetto bene pignorato consiste in: diritto immobiliare di piena proprietà del Sig. XY sulla consistenza immobiliare sito in XY (RC), via Cavour, n. 20, terra piano primo, e terrazzo; il tutto censito in NCEU al **foglio 34 p.lla 486 sub 3 cat. A3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani di 116 mq con rendita catastale € 278,37;**

DISCORDANZE CATASTALI

Non vi è discordanza catastale, tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure. Ho provveduto al rilievo dello stato di fatto e in allegato si riporta la planimetria della disposizione interna dei vani. **(Allegati R1-R2-R3.)**

c) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI CON RELATIVA
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ELABORATI PLANIMETRICI

Immobile n.1

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una **Abitazioni di tipo economico** (categoria catastale A/3)

Esso si trova nel:

- Comune di XY (RC), Via Cavour n. 20 composto dal piano terra, 1 piano, secondo piano terrazzo

Proprietà: pari ad **1/1** del Sig. **XY**

Dati Catastali: Censito al catasto fabbricati del Comune di XY (RC) al foglio 14, particella 486, sub 3.

Descrizione Lotto: L'immobile in oggetto è prospiciente alla Via Cavour ad Est e a Nord confina con la particella 481, e la via Vittoria a sud confina con la particella 488 e ad ovest con la particella 485.

L'immobile è incastonato in un contesto di viabilità principale; difatti l'accessibilità automobilistica allo stabile è ottima e con una buona facilità nel parcheggio. L'immobile è composto dal piano terra, primo piano e secondo piano; è ubicato in un edificio di remota costruzione con molta probabilità costruito ad inizio 1930 a cui si accede da un portone a piano terra e da una scala in cemento al primo piano entrambi ubicati in Via Cavour (**vedi allegati R1,R2,R3 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A1, A2, A3, A4, A4**).

Le facciate sono di intonaco di tipo civile, non sono presenti elementi decorativi; è si trovano in stato di conservazione discreto. La tipologia dell'edificio e il contesto urbanistico consentono di definire l'edificio di tipo medio. Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto se analizzato nella sua totalità.

Consistenza: superficie complessiva interna di mq. 164,95.

Vani e accessori diretti mq 89,25

Vani mansardati sottotetti abitabili mq 37,80

Terrazzo mq 31,30

Balconi mq. 6,60

Destinazione: L'immobile è adibito ad abitazione dove vive il Sig. XY con la sua famiglia e risulta essere a norma con i requisiti della normativa sulla agibilità.

Caratteristiche costruttive e descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su più livelli ed è inserita in un agglomerato di unità immobiliari che, nel complesso, costituiscono un intero isolato. Il corpo di fabbrica in cui si trova l'immobile è composto da altre particelle appartenenti a diverse ditte.

Le condizioni dell'immobile sono buone, in quanto nel 2007 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria che hanno migliorato sia la struttura che la disposizione interna degli ambienti (**vedi Allegato n. 4 - DIA presentata al Comune di XY 04/06/2007 pro. N. 2926**). Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra e mattoni, con elementi strutturali in cemento armato.

La facciata principale su via Cavour è in discrete condizioni, intonacata e rifinita su tutti e tre i livelli. L'angolo tra via Cavour e via Vittoria presenta una facciata intonacata, ma con il cemento a vista. Gli infissi sono in alluminio, di colore marrone. L'ingresso dell'immobile è rialzato su via Cavour e dotato di un portoncino; una scala esterna in cemento con ringhiera consente l'accesso al primo piano. Al primo piano, lato via Cavour, è presente un balcone, mentre sulla via Vittoria si affaccia un altro balcone. Al secondo piano, troviamo un ampio terrazzo che fa angolo con via Cavour e via Vittoria i cui ambienti sono del tipo sotto tetto mansardati abitabili. La copertura dell'edificio è realizzata con pannelli coibentati.

L'articolazione degli ambienti è la seguente:

Piano terra: Si trova un ambiente adibito a studio, con pavimentazione in gres e pareti intonacate. All'interno di questo ambiente è presente un elemento di collegamento verticale, ovvero una scala a chiocciola in cemento armato che conduce al primo piano. (**vedi allegati R1 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A3**)

Primo piano: È composto da tre stanze da letto, di cui una padronale dotata di

cabina armadio. Le stanze da letto sono pavimentate in parquet, mentre il bagno è rivestito e pavimentato in piastrelle di gres. In questo piano sono presenti due balconi: uno affaccia su via Cavour e l'altro su via Vittoria. Tutti gli ambienti sono ben rifiniti e offrono una buona abitabilità. **(vedi allegati R2 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A4)**

Secondo piano: Comprende una cucina pavimentata in parquet, con affaccio su via Cavour, e un bagno rivestito in piastrelle di gres. Inoltre, è presente un terrazzo che fa angolo tra via Cavour e via Vittoria. **(vedi allegati R3 rilievo planimetrico e repertorio fotografico A5)**. L'immobile è munito d'impianti elettrico e di un impianto di riscaldamento.

Si propone per la vendita un unico lotto ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

d) REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dall'esame degli atti conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di XY (richiesta da me inviata tramite PEC del 05/09/2024 con ulteriore sollecito del 20/09/2024 **Vedi allegato n. 2**) si è potuto verificare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche comunali e sovracomunali, in quanto l'immobile risulta essere edificio di remota costruzione e non ha subito processi di trasformazione edilizia.

Storico:

L'Edificio, nel suo insieme, è stato oggetto di ristrutturazione straordinaria le cui richieste sono state protocollate al Comune di XY in data 04/06/2007 n.2926 pratica DIA **(Allegato n. 4)**

Attuale:

Il bene si trova ai sensi del PRG vigente nel Comune di XY in zona A Centro storico, come illustrato nel seguente stralcio della tavola della zonizzazione dello strumento Urbanistico Comunale.



Stralcio del PRG

e) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Esiste completa rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali per come risulta dalle effettuate visure storiche delle quali si riportano gli estratti in allegato alla CTU. **(Allegato n.5)**

f) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di XY (RC) al foglio 14, particella 486, sub 3, risulta essere in possesso del Sig. XY il quale lo abita unitamente al proprio nucleo familiare.

g) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di XY non hanno rivelato esistenza alcuna di riferimenti a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso.

Si nota dunque che:



- risulta trascrizione e note n. 4



(Allegato n.3)

- non risultano atti di cessione di cubatura;
- non ci sono vincoli storici, artistici, da evidenziare che l'immobile è stato costruito ad inizio del secolo scorso.
- non risultano limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non risultano difformità urbanistico-edilizie.

h) ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI

In ordine al **quesito individuato alla lettera k** l'immobile pignorato non è dotato di attestato di certificazione energetica aggiornata.

i) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona da cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Bisogna prendere in considerazione, altresì, alcuni parametri oggettivi come i redditi catastali e i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare del Dipartimento del Territorio.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Rilevato nel mercato il bene ordinario cui corrisponde il prezzo unitario ordinario (**p_o**) ed attribuito, alla sommatoria delle caratteristiche di apprezzabilità sul mercato relative a detto bene un coefficiente di ponderazione pari all'unità (**$\alpha_o = 1,00$**), avremo:

Caratteristiche (α)		Bene ordinario	Bene oggetto di stima
α_e	Posizionali Estrinseche	0,35	< = > 0,35
α_i	Posizionali Intrinseche	0,30	< = > 0,30
α_t	Tecnologiche	0,25	< = > 0,25
α_p	Produttive	0,10	< = > 0,10
α_{tot}		α_o 1,00	α_b < = > 1,00

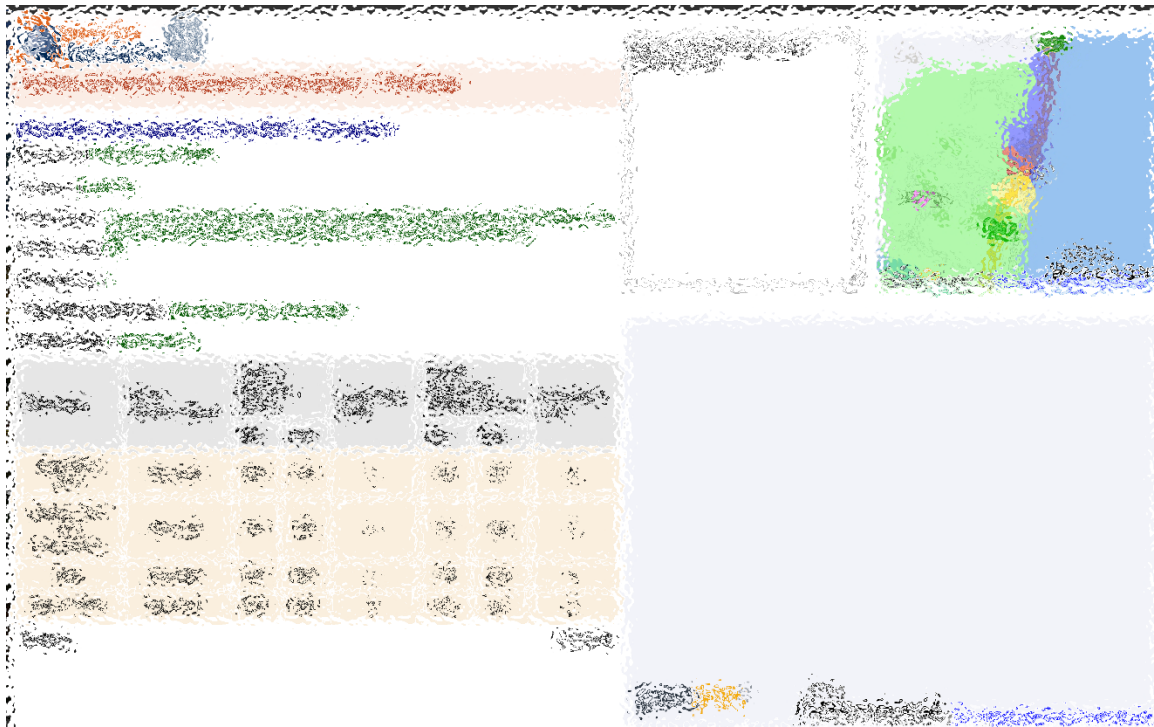
Da cui deriva:
procedimento comparativo indiretto per punti di merito

$$Vm = (p_o * S_b) * \alpha_b$$

(1) Valutazione dell'immobile Foglio 14 particella 486 sub 3 A/3, Classe 2

Reddita Catastale € 278,37 sito in XY (RC9 via Cavour, n. 20

Valore Catastale del Bene € 35.074,62



Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	89,25	1,00	89,25
vani mansardati sottotetti abitabili)	37,8	0,60	22,68
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	6,6	0,25	1,65
terrazzi	31,30	0,35-0,50	15,65
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	-	0,25	-
			129
<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>

box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-
<i>ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.</i>			

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare

valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	730,00
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)	-
valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti POSTI AUTO (euro/cad)	-
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1), dato dalla medie dei seguenti coefficienti	0,90
altezza di piano	0,80
manutenzione	1,00
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)	657,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	129,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	84.753,00

VALORE STIMATO € 85.000,00

j) CONCLUSIONI

In base a quanto sostenuto nei punti precedenti si può concludere che il valore complessivo del bene stimato è pari:

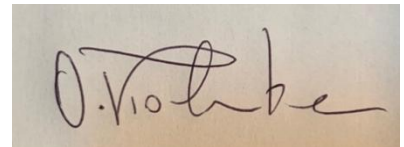
Valore complessivo: 85.000,00 € (ottantacinquemilaeuro/00)

Nel ritenere di avere esaurientemente adempiuto all'incarico conferitomi e nel ringraziare il G.Es. per la fiducia accordatemi, rimango a disposizione per qualsiasi delucidazione.

Li Caulonia, 09/12/2024

Il CTU

Arch. Orazio Violante

A photograph of a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to read 'O. Violante'.

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 16/2024 R.G.	
Promossa da	XY S.r.l.
Nei confronti di	XY

G.E.	DOTT. GIUSEPPE CARDONA
Custode Giud.	DOTT. ALESSANDRO MARTELLI
C.T.U	ARCH. ORAZIO VIOLANTE

LOTTO N°	1	Prezzo stimato	85.000,00 €		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
XY		RC	VIA CAVOUR, 20	CENTRALE	

Dati catastali :

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
14	486	3	5,5	A/3	2	278,37 €

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	Convenzione matrimoniale	
Comproprietari		Quota		<i>Comunione dei beni</i>	
Nuda proprietà		Quota		<i>Separazione dei beni</i>	
Usufrutto		Quota		<i>Bene comune</i>	
Altro		Quota		<i>Bene personale</i>	
					X

Immobile:

Appartamento su tre livelli	X	Villa schiera		Aree scoperte a verde	
Villa isolata		Capannone		Autorimessa	
Ufficio		Autorimessa		Ripostiglio	
Negozi		Terreno edificabile		Servitù	
Laboratorio		Terreno agricolo		Box Auto	
Magazzino		Altro		Altro	

Pertinenze:

Superficie complessiva	164,95 MQ
Superficie commerciale	129,00 MQ
Superficie accessori indiretti	

Anno di costruzione	Edificio di remota costruzione ristrutturato nel 2007								
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente	X	scarso		pessimo
Qualità delle finiture	ottimo		buono		sufficiente	X	scarso		pessimo
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro		Comodato d'uso gratuito		
Legge 47/85 e successive	A norma con le vigenti leggi urbanistiche								

Descrizione Lotto n. 1	Unità immobiliare sita in XY (RC) alla Via Cavour n. 20 riportata al NCEU del Comune di XY Foglio 14 P.lla 486 sub 3, vani 5,5 Cat A/3 Classe 2 Rendita catastale € 278,37 di mq 164,95 Prezzo di stima € 85.000,00.
------------------------	--



ALLEGATI

- 0** Comunicazioni inizio operazioni peritali
- 1** Verballi inizio operazioni peritali
- 2** Richiesta accesso atti Comune di XY
- 3** Ispezioni ipotecarie
- 4** Risposta Comune di XY Ufficio Urbanistica
Documenti DIA n. 2926 del 04/06/2007
- 5** Visura Catastale – Visura, Planimetrie catastali
- 6** Ricevute d’invio Pec Periza alle Parti
- A1** Inquadramento territoriale
- A2** Repertorio fotografico esterno
- A3** Repertorio fotografico Piano Terra
- A4** Repertorio fotografico Piano Primo
- A5** Repertorio fotografico Piano Secondo
- R1** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto PT
- R2** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto P1
- R3** Rilievo Planimetrico dello stato di fatto P2