

Architetto Elisa Filardo

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 1211552

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

R.G.E.I. n. 20/2023

XXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Custode Giudiziario: avv. Maria Laura Morelli

Committente: **G.E. DOTT.SSA GIULIA OREFICE**
Tribunale di Vibo Valentia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e valutazione di un immobile ubicato nel Comune di Vibo Valentia (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n.20/2023 promossa da XXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Vibo Valentia (VV), 11 marzo 2024

Timbro e Firma
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

PREMESSA	3
PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI.....	5
PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI.....	10
DESCRIZIONE LOTTO 1.....	12
DESCRIZIONE LOTTO 2.....	15
SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA.....	18
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE.....	18
PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI	19
METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	19
METODO COMPARATIVO	19
APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI .	18
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	21
CONCLUSIONI	24

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE GRAFICA (ELABORATI A SUPPORTO DELLO STUDIO)
- ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 5 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 6 – ALTRI DOCUMENTI

APPENDICI

- APPENDICE 1 – VERBALE DI GIURAMENTO DEL CTU E QUESITI
- APPENDICE 2 – ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI O.M.I.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA



Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di immobili ubicati nel Comune di Vibo Valentia (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 20/2023 promossa da XXXcontro XXX



La sottoscritta ARCH. ELISA FILARDO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con numero di albo 296, con studio tecnico in Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione**, DOTT.SSA GIULIA OREFICE (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha eseguito sopralluoghi ed indagini necessari per soddisfare il **mandato assegnatole, con particolare riferimento all'identificazione del bene pignorato ed alla descrizione dettagliata degli elementi a questo associati, nonché alla determinazione del valore commerciale ed alla previsione delle operazioni preliminari eventualmente necessarie per la vendita del cespite stesso.**

Detto bene, come dettagliatamente illustrato nel prosieguo del lavoro, è costituito, di fatto, da n. 2 (due) cespiti distinti, caratterizzati da differenti funzioni.

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 20/2023, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX siti in agro del Comune di Vibo Valentia e, inultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** dei cespiti in esame.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- *esame degli atti del procedimento;*
- *verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;*
- *verifica e identificazione catastale degli immobili;*
- *acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;*
- *ricognizione e sopralluogo, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché*



Architetto Elisa Filardo

3

- verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;
 - accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
 - acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
 - ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
 - predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché della relazione di stima.

Il lavoro è suddiviso in tre parti: la *prima* riporta la trattazione dell'argomento della controversia, i soggetti in causa e l'oggetto della consulenza tecnica d'ufficio; la *seconda* descrive analiticamente gli immobili oggetto di stima; la *terza* descrive i risultati del processo estimativo.

In allegato ed in appendice alla relazione tecnica, infine, sono riportati documenti ed elaborati utilizzati a supporto dello studio.

PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di un immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 20/2023

PROMOSSA DA

XXX(C.F.), con sede [REDACTED]

CONTRO

XXX(C.F. e P.I.), [REDACTED] allaXXXXX.

I beni oggetto della presente analisi, come accennato in premessa, sono costituiti da **n. 2 immobili** a diversa destinazione, siti nel Comune di Vibo Valentia, in testa al debitore per la piena proprietà.

Le attività peritali sui luoghi, come concordato con il custode giudiziario, avv. **Maria Laura Morelli**, sono state avviate in data 19/01/2024, tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e dei rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni dei beni pignorati (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* – Documentazione catastale, in *Allegato 2* – Documentazione fotografica ed in *Allegato 3* – Documentazione grafica).

Dette attività sono state sviluppate, inoltre, mediante la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell' **Agenzia delle Entrate** – Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, del Comune di Vibo Valentia e sul sito internet dell' **Agenzia delle Entrate** – Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l' **acquisizione di dati ed informazioni funzionali all' esecuzione di una specifica indagine di mercato** (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito alla scrivente C.T.U. di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore dei beni oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di n. 2 (due) immobili ubicati nel Comune di Vibo Valentia frazione Marina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 1 - Inquadramento territoriale. In evidenza, l'ubicazione dell'area in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella presente sezione del lavoro si riporta la descrizione analitica degli immobili oggetto di stima riportante, oltre alle *caratteristiche intrinseche*¹ dei beni, alcuni riferimenti relativi al *contesto territoriale*² nel quale questi ricadono, elementi opportuni per una esaustiva analisi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti stessi, nonché tutte le informazioni richieste dal mandato del G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

¹Tra le più importanti *caratteristiche intrinseche* del bene si annoverano: età e stato di conservazione, conformazione, ampiezza e suddivisione *dell'immobile*; esposizione *dell'unità immobiliare* oggetto di stima; distanza dai centri di mercato e dalle città.

² Tra le più importanti *caratteristiche estrinseche* del bene si annoverano: condizioni climatiche; condizioni igieniche e di salubrità della zona; presenza di servizi pubblici ed infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...); densità, distribuzione e temperamento della popolazione; le cosiddette "*esternalità*", positive o negative;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

6

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 2 - Inquadramento territoriale . In evidenza l'immobile oggetto di analisi.



Figura 3 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cespite dal centro del capoluogo di Provincia (km 2)

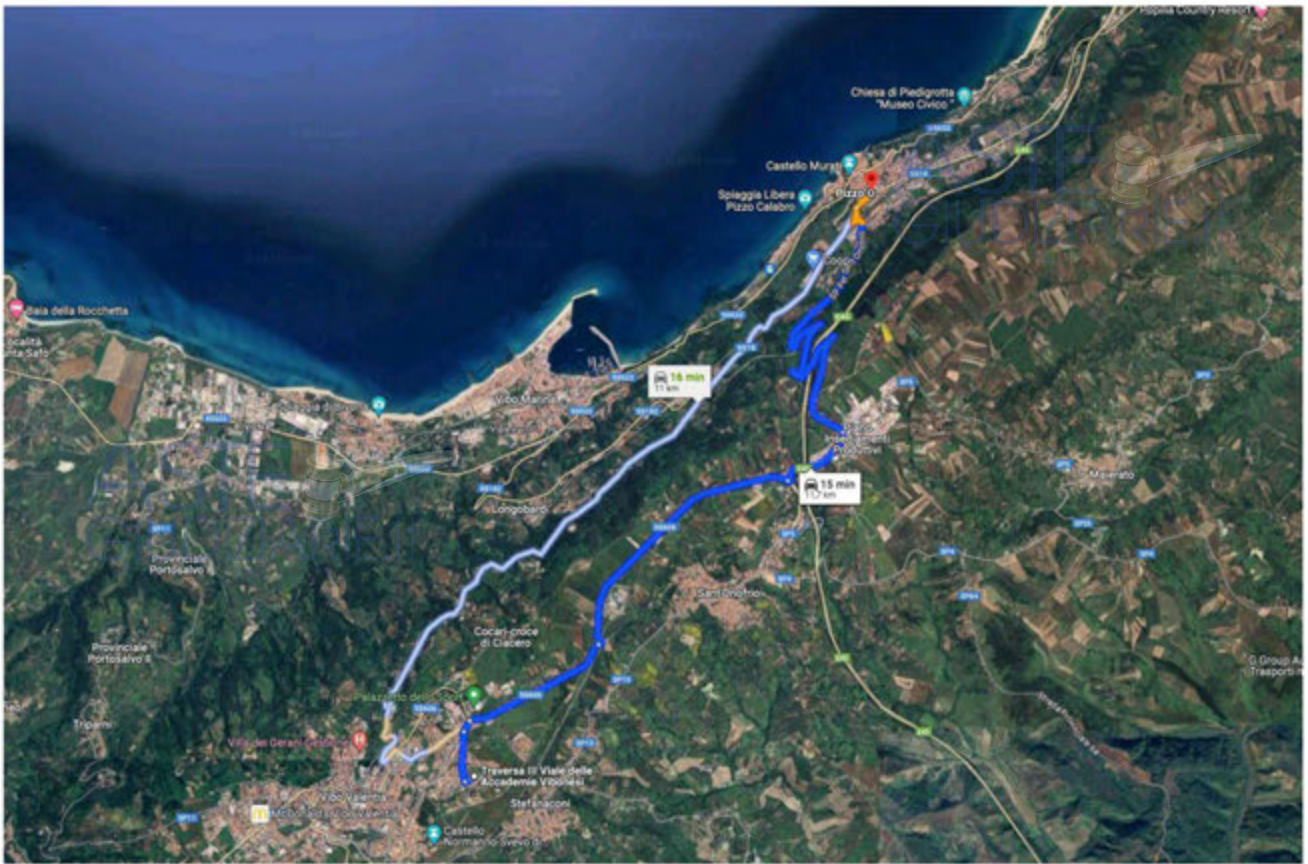


Figura 4 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cesspite dal centro della cittadina di Pizzo (VV) (km 11)



Figura 5 - Inquadramento territoriale. In evidenza, la distanza del cesspite dallo svincolo autostradale (km 7).

A seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base delle indagini condotte nell'ambito dell'analisi sviluppata nel presente lavoro, si riportano di seguito gli elementi, utili ai fini del processo estimativo, caratterizzanti i beni in esame.



Architetto Elisa Filardo

9

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

L'immobile sottoposto a pignoramento per la piena proprietà (giusta trascrizione del 26.04.2023 R.P. 2182 R.G. 2872), è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia, Comune di Vibo Valentia, come segue: dal 21/04/2015 foglio di mappa n. 34, particella n. 788 sub 14, cat. A/10 – cl. U, consistenza 6,5 vani, rendita € 913,10, già:

- foglio di mappa n. 48 part. 365 sub 2 e 3 fino al 19/03/2004;
- foglio di mappa n. 48 part. 365 sub 14 fino al 29/11/2006;
- foglio di mappa n. 34 part. 347 sub 14 fino al 21/04/2015;

confinante con sub 1 (bene comune non censibile – androne, scale, corte comune), sub 7 (abitazione di tipo civile – altra ditta).

A tal proposito, si rileva una discrepanza catastale relativa allo stato dei luoghi poiché, come vedremo nel prosieguo della presente perizia, il cespite risulta costituito da n. 2 immobili distinti *ai sensi della circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate recante disposizioni in tema di autonomo censimento delle cantine e delle autorimesse*.

L'identificazione catastale del bene, però, è stata rettificata mediante specifica operazione di *aggiornamento catastale*, avviata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Vibo Valentia (Servizi Catastali), a seguito della quale la particella è stata sottoposta a "soppressione" e contestuale "frazionamento".

L'immobile, pertanto, in linea con il mandato della scrivente CTU, ovvero al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi mediante aggiornamento della relativa situazione catastale, ha subito le seguenti variazioni catastali: il bene censito al foglio di mappa n. 34 particella n. 788 sub 14, è stato *soppresso* con la contestuale *costituzione di n. 2 subalterni*.

Le n. 2 nuove U.I.U. originate a seguito delle suddette operazioni, in definitiva, sono identificate come segue:

1. foglio di mappa n. 34, particella n. 788, subalterno 20, cat. A/10, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 842,86, Piano primo sottostrada;
2. foglio di mappa n. 34, particella n. 788, subalterno 21, cat. C/2, classe 1, consistenza 48 mq, rendita € 118,17, Piano primo sottostrada.

I cespiti in esame sono inclusi in un fabbricato composto da n. 5 piani (dei quali quattro fuori

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

terra ed uno seminterrato), ubicati nel capoluogo di Provincia.

Tale fabbricato, che comprende appartamenti e locali a varia destinazione e si affaccia a Nord ed ad Est sulla Via Pier Paolo Pasolini (dalla quale si accede **all'ingresso principale dell'immobile**) e ad Ovest e Sud su corte e spazi privati, risulta di conformazione regolare con aperture allineate e lineari, dotato di **ascensore e caratterizzato da un'età** di circa 50 anni, ben esposto, isolato rispetto ad altri fabbricati e caratterizzato da uno stato di conservazione esterno che si può considerare complessivamente buono.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), si precisa che i cespiti in esame saranno denominati rispettivamente **“LOTTO 1”** e **“LOTTO 2”**.

Si riporta di seguito, quindi, la descrizione dettagliata dei lotti in testa **all'esecutato** (risultanti dalle verifiche effettuate *in situ* e dalle indagini condotte per **l'analisi** sviluppata nel presente lavoro), recante gli elementi utili ai fini del processo estimativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

11

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE LOTTO 1 – UFFICIO [FG 34 , PART. 788, SUB. 20]

L'immobile in esame, collocato al piano seminterrato del fabbricato, è composto da n. 3 ampie camere, archivio e servizi igienici per una superficie pari a m² 106,00 ed altezza pari a 4,00 m; dotato di doppia esposizione a Nord ed a Sud, per come meglio chiarito nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 2 – Documentazione fotografica e Allegato 3 – Documentazione grafica*).



Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni del cespite risultano, come già detto, buone.



In estrema sintesi, si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura dell'immobile, che all'atto del sopralluogo risulta chiaramente disabitato:

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in struttura intelaiata in c.a.
- *Solai:* costituiti da struttura intelaiata in c.a.
- *Intonaci/finiture interne:* intonaco civile per interni.
- *Pavimentazione:* ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento:* presente impianto di condizionamento con condizionatori tipo split;
- *Infissi esterni:* metallo con avvolgibili.
- *Infissi interni:* legno.

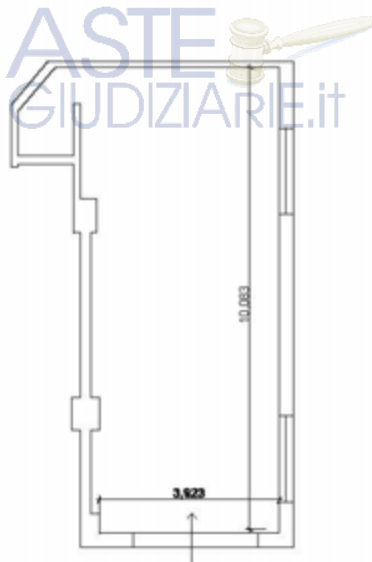
- Segni di dissesto e/o degrado: nessuno.
- Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

DESCRIZIONE LOTTO 2 – MAGAZZINO [FG 34, PART. 788, SUB. 21]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile in esame, anch'esso collocato al piano primo sottostrada del fabbricato, è composto da un vano unico con annesso un piccolo ripostiglio, per una superficie pari a m²-49,00 ed altezza pari a 4,00 m; dotato di doppia esposizione a Nord ed a Sud, con accesso carrabile dalla Via Pier Paolo Pasolini, per come meglio chiarito nelle planimetrie e nella documentazione fotografica allegati al presente lavoro (*Allegato 2 – Documentazione fotografica e Allegato 3 – Documentazione grafica*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI VIBO VALENTIA - FG. 34 PART. 788 SUB 21
PIANTA DIMENSIONALE - SC. 1/100

Via Pier Paolo Pasolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Elisa Filardo

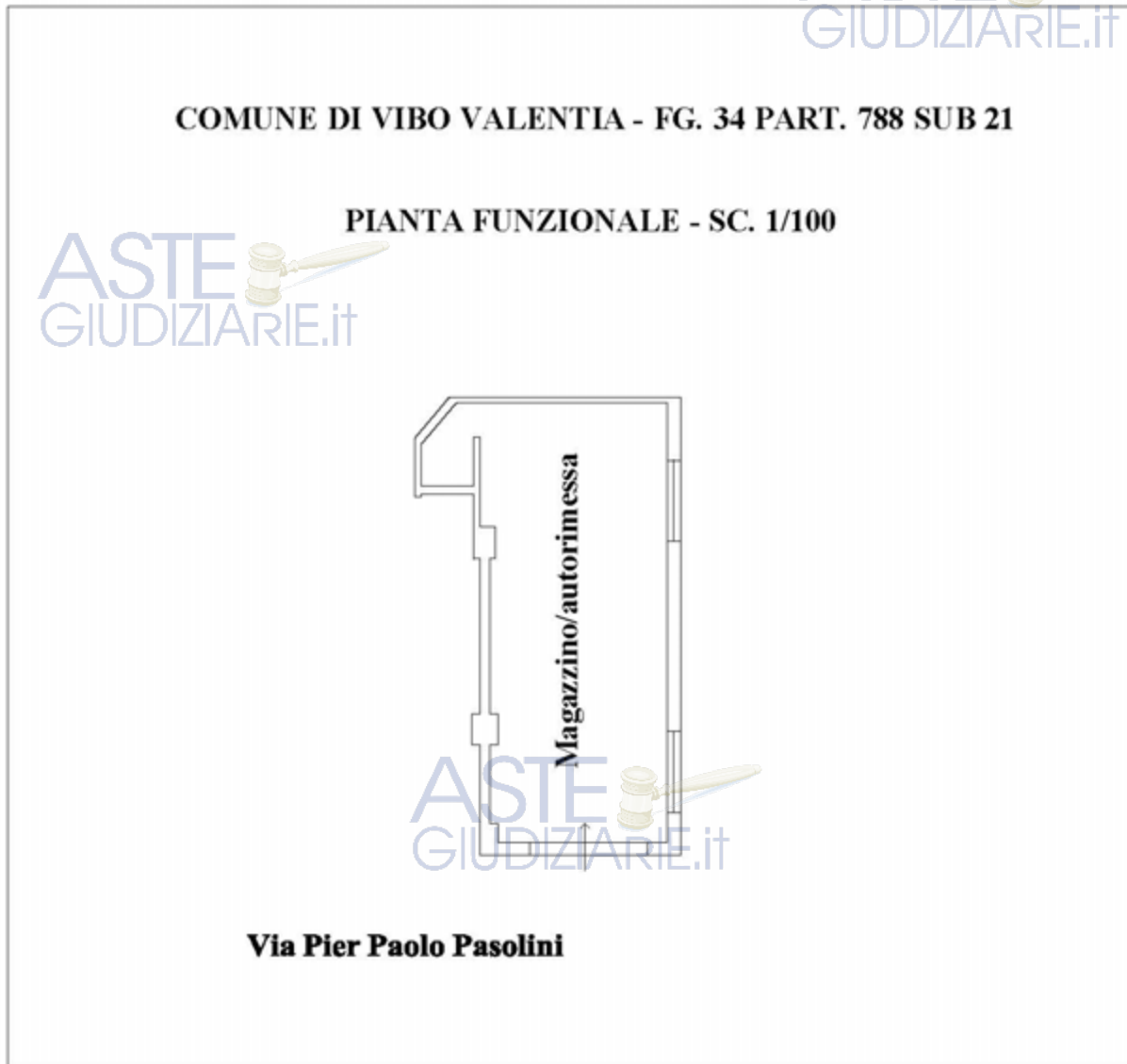
14

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni del cespite risultano, come già detto, buone.



In estrema sintesi, si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura **dell'immobile**, che **all'atto** del sopralluogo risulta chiaramente disabitato:

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in struttura intelaiata in c.a.
- *Solai:* costituiti da struttura intelaiata in c.a.
- *Intonaci/finiture interne:* intonaco civile per interni.
- *Pavimentazione:* gres porcellanato.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento:* non presente;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Elisa Filardo

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Infissi esterni: metallo con avvolgibili.*
- *Infissi interni: assenti.*
- *Segni di dissesto e/o degrado: nessuno.*
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.*



Con riferimento alle più importanti *caratteristiche estrinseche* del bene, si rileva che le *condizioni climatiche dell'area in esame sono quelle tipiche* delle aree della regione mediterranea (caratterizzata da inverni miti, estati lunghe e calde), tali da consentire ottime condizioni di abitabilità per la maggior parte **dell'anno**; le *condizioni igieniche e di salubrità della zona* non destano alcuna preoccupazione.

La presenza di *servizi pubblici a servizio dell'area, che risulta essere dotata di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche, ...)*, può essere considerata, in generale, sufficiente.

Il *temperamento* degli abitanti della predetta località, può essere considerato relativamente mite.

Per quanto concerne la *distanza dal centro della città*, il cespite in oggetto è ubicato a circa km 2 dal centro cittadino, a circa 11 km dalla stazione ferroviaria ed a 7 km dallo svincolo autostradale.



Architetto Elisa Filardo

SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico comunale non è stato rinvenuto il fascicolo amministrativo dell'immobile, ma si è comunque reperito il titolo autorizzativo dell'immobile, che risulta edificato con:

– LICENZA EDILIZIA n. 366/73, istanza prot. 14114 del 09/08/1972, ed approvazione del genio civile n. 28075 del 22/12/1972.

Non è stato rinvenuto il progetto originario e, pertanto, non è possibile stabilire con esattezza se vi siano o meno a carico dell'immobile difformità urbanistiche.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su area interessata dai vincoli ambientale (es. Rete Natura 2000) e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Non si rilevano, infine, domande giudiziali, sequestri, diritti di prelazione, convenzioni matrimoniali, altri pesi, né finanziamenti regionali, statali o comunitari a carico del cespite.

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: gli immobili risultano entrambi in possesso dell'esecutato.

I beni, risultano pervenuti al signor XXX in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 26/03/2003 a rogito Notaio Sapienza Commerci, trascritto in Vibo Valentia il 03/04/2003 (R.P. n. 1434 e R.G. n. 1694), per la quota di ½ ciascuno contro .

PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI

METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI



Le caratteristiche dei beni in esame, unitamente alle peculiarità del contesto valutativo nel quale gli stessi si inseriscono, impongono la scelta di un percorso metodologico che, secondo la dottrina dell'estimo, contempra l'espressione del cd "giudizio di stima"; la formulazione del valore di stima attribuito agli immobili in esame deve essere necessariamente effettuata in funzione dell'aspetto economico che il perito ritiene più congruo (ovvero logico ed obiettivo) rispetto alla risoluzione del quesito estimativo.

Si riportano di seguito, pertanto, gli approcci metodologici che la scrivente CTU ha ritenuto utile impiegare.

METODO COMPARATIVO

Considerando le informazioni a disposizione della scrivente CTU, nonché le specificità del caso, la stima del valore monetario dell'immobile oggetto di stima sarà condotta mediante la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni.

Tale valore è determinato secondo una procedura nell'ambito della quale si assume come parametro fondamentale l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato" e l'attribuzione del valore al bene viene effettuato mediante comparazione con immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti in esame in condizioni ordinarie di mercato.

A supporto del suddetto processo di stima sarà impiegato, come richiesto anche dal G.E., un altro metodo di valutazione derivante dall'approccio reddituale, frequentemente adottato per la stima di beni anche più complessi di quello in esame, consistente nel noto metodo della "capitalizzazione dei redditi", che si affianca al predetto metodo comparativo verificandone eventualmente la validità e rafforzandone ulteriormente gli esiti.

APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI



Tale metodo contempla la "stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell'area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze" sulla base del valore di capitalizzazione del bene in esame, derivante dalla capitalizzazione dei redditi netti (calcolati per differenza tra i ricavi totali lordi medi annui ritraibili dal bene e



Architetto Elisa Filardo

18

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le spese di gestione medie annue, dirette e indirette, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il complesso percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario del cespite in esame, la stima del valore del reddito da capitalizzare sarà condotta assumendo, come parametro per la determinazione dei ricavi, il valore del *canone d'affitto annuo* del bene in esame, determinato in "condizioni ordinarie".



Architetto Elisa Filardo

19

Via Saponari, 39 – 89831 Soriano Calabro (VV) Cell. 339.1211552

e-mail pec: elisa.filardo@archiworldpec.it - e-mail: efilardoit@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del percorso metodologico sviluppato nell'ambito del presente lavoro secondo l'esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili in esame, le analisi e le verifiche tecniche condotte sulla relativa documentazione e le indagini condotte sul mercato (tramite analisi mirate effettuate presso diverse Agenzie immobiliari locali, nonché in base ai più recenti prezzi di mercato riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale nazionale³, su internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.), viene quantificato di seguito il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di stima.

I criteri di stima adottati, come precedentemente esposto, sono quello del "metodo comparativo" e quello del "metodo della capitalizzazione dei redditi".

Nella fattispecie, utilizzando il "metodo comparativo", tenuto conto degli elementi caratterizzanti i cespiti (quali l'epoca di costruzione del fabbricato, le sue condizioni generali, lo stato di conservazione e di manutenzione, le finiture interne ed esterne, la sua ubicazione, ecc.), per la valutazione delle unità immobiliari in questione, la scrivente CTU ritiene possano considerarsi congrui, con sufficiente attendibilità, i seguenti prezzi riferiti all'unità di superficie residenziale e non:

LOTTO 1 - UFFICIO [FG 34, PART. 788, SUB. 20]

- Sup. comm. residenziale mq. 106,00X €/mq. 650,00 = € 68.900,00

Sommano

€ 68.900,00

Gli elementi alla base dell'analisi condotta per effettuare la stima mediante capitalizzazione dei redditi, invece, sono di seguito specificati:

- | | |
|---|-------------------|
| • Affitto annuo ricavabile: | € 5.088,00 |
| • Detrazioni per: | |
| – Imposte e tasse (circa il 22%) | € 1.119,36 |
| – Manutenzione (circa il 4%) | € 203,52 |
| – Totale detrazioni | € 1.322,88 |
| Rendita netta annua (rendita - detrazioni) | € 3.765,12 |

³Fonte: sito web OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale nazionale.

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **5%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: $\text{€ } 3.765,12 / 5 \% = \text{€ } 75.302,40$.

In conclusione, il **più probabile valore di mercato** da attribuire al cespite in esame si ottiene mediando i risultati dei differenti approcci adottati nel processo di stima ed è pari a:

$$V_m = \text{€ } (68.900 + 75.302,40) / 2 = \text{€ } 72.101,20$$

Tale valore, infine, è stato opportunamente contestualizzato, ovvero adeguato in relazione alle esternalità negative caratterizzanti il bene ed alle spese propedeutiche alla vendita del cespite stesso, come di seguito sintetizzato:

- a) Per l'**assenza** della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **5%**;
- b) Per lo stato **d'uso** e di manutenzione **dell'immobile**: decurtazione del **0%**;
- c) Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;
- d) Per le variazioni catastali: forfettaria pari ad **€ 200,00**.

Detraendo le suddette voci, si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$$V_m = \text{€ } 72.101,00 - \text{€ } 72.101,00 * 0,05 = \text{€ } 68.495,95 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 68.295,95$$

LOTTO 2 - Magazzino Fg 34 part. 788, sub 21

- Sup. comm. mq. 49,00X €/mq. 400,00 = € 19.600,00

Sommano

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€ 19.600,00

Gli elementi alla base dell'analisi condotta per effettuare la stima mediante capitalizzazione dei redditi, invece, sono di seguito specificati:

• Affitto annuo ricavabile:	€ 1.764,00
• Detrazioni per:	
– Imposte e tasse (circa il 22%)	€ 388,08
– Manutenzione (circa il 4%)	€ 70,56
– Totale detrazioni	€ 458,64
Rendita netta annua (rendita - detrazioni)	€ 1.305,36

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **5%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: € 1.305,36/5 % = € 26.107,20.

In conclusione, il **più probabile valore di mercato** da attribuire al cespite in esame si ottiene mediando i risultati dei differenti approcci adottati nel processo di stima ed è pari a:

$$V_m = \text{€} (19.600,00 + 26.107,20) / 2 = \text{€} 22.853,60$$

Tale valore, infine, è stato opportunamente contestualizzato, ovvero adeguato in relazione alle esternalità negative caratterizzanti il bene ed alle spese propedeutiche alla vendita del cespite stesso, come di seguito sintetizzato:

- e) Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del 5%;
- f) Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del 0%;
- g) Per lo stato di possesso: decurtazione 0%;
- h) Per le variazioni catastali: forfettaria pari ad € 200,00.

Detraendo le suddette voci, si perviene, quindi, alla seguente valutazione:

$$V_m = \text{€} 22.853,60 - \text{€} 22.853,60 * 0,05 = \text{€} 21.710,92 - \text{€} 200,00 = \text{€} 21.510,92$$

CONCLUSIONI

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 20/2023, promossa da XXXcontro XXX

Tale valore, determinato secondo la metodologia descritta nella precedente sezione del lavoro e computato al netto delle spese propedeutiche alla vendita, è quantificato come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 1 - FG 34, PART. 788, SUB. 20

€ 68.295,95

(EURO SESSANTOTTOMILADUECENTONOVANTACINQUE/95)

LOTTO 2 - FG 34, PART. 788, SUB. 21

€ 21.510,92

(EURO VENTUNOMILACINQUECENTODIECI/92)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ritenendo di aver adempiuto al mandato affidato, nel rimanere a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione per le opportune valutazioni nel merito.

IL C.T.U.

F.TO ARCH. ELISA FILARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Elisa Filardo

23