

**TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**

**Esecuzione immobiliare**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Sergio Malgeri**

**R.G.E n. 45/2015**

**PROMOSSA**

**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A** (Creditore principale) rappresentata e difesa dall'avvocato Severino Nappi del foro di Napoli elettivamente domiciliato in Napoli, via Toledo n.282

pec: severinonappi@avoocatinapoli.legalmail.it

**EQUITALIASUD S.P.A.** rappresentata e difesa dall'avvocato Francesco Lupi elettivamente domiciliato presso lo Sportello di Riscossione di Locri via Roma n.102

pec: immobiliari.calabria@pec.equitaliasud.it

**CONTRO**

**[REDACTED]**



## **PARTE 1**

### **- INCARICO E CRONOLOGIA DELLE FASI DI INDAGINE -**

#### PREMESSO

- Che in data 06/12/2018 la sottoscritta Ing. Annalisa Errigo, iscritta all' Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 3097, veniva nominata dal dott. Sergio Malgeri, Consulente Tecnico d'Ufficio per redigere apposita consulenza tecnica d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n. 45/2015 R. G. Es promossa nei confronti di [REDACTED]
- Che le operazioni peritali sono iniziate in data 25/02/2019 alle ore 10.30 presso l'abitazione pignorata;
- Che durante l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del figlio ede erede dell'esecutato, come precisato nel verbale di sopralluogo, la scrivente CTU ha potuto prendere visione di soltanto due appartamenti posti al piano quarto; a seguito di ulteriori sopralluoghi, di cui si allegano i verbali, si è presa visione di tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto;
- Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche e indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse;
- Che al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale.
- A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso:
  - i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, in cui l'immobile oggetto di stima ricade, al fine di acquisire: - estratto di mappa catastale; - visure catastali attuali; - planimetrie catastali attuali; - documentazione ipocatastale aggiornata, necessaria, quest'ultima, per dare riscontro con assoluta certezza, ai quesiti posti dal Giudice designato.
  - l'Ufficio tecnico comunale al fine di reperire tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

La sottoscritta CTU, esaminato lo stato dei luoghi ed effettuato ogni altra indagine e valutazione necessarie allo svolgimento dell'incarico affidato, rassegna la presente Relazione Tecnica disposta



dal Giudice dell'esecuzione dott. Sergio Malgeri, tendente a valutare i beni oggetto di pignoramento.

## **PARTE 2**

### **– Risposte ai quesiti –**

*a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o idonei.*

**Risposta:** In base alle risultanze dei registri immobiliari a carico del ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ risultano pubblicate le seguenti formalità contro, già presenti agli atti:

**N.1. TRASCRIZIONE A FAVORE:** del 02/05/2007 Reg. Gen. N. 9459, Reg. Part. N. 5392

Con atto notarile pubblico del 04/04/2007 del Not. Giannitti Achille num rep. 35920/8263 veniva stipulata una divisione di beni tra i sig.ri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a, a seguito della quale l'esecutato entrava in possesso dei seguenti beni:

- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 15 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 16 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 17 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 18 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7,5 vani.



- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 19 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 20 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 21 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 22 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7,5 vani.

**N.2. TRASCRIZIONE CONTRO:** del 02/12/2015 Reg. Gen. N. 19748, Reg. Part. N. 16354

Con atto giudiziario del 29/09/2015 del Tribunale di Locri, n. repertorio 1269 veniva trascritto un atto esecutivo cautelare con verbale di pignoramento immobili a favore Deutsche Bank con sede in Milano sui seguenti beni:

- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 15 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 16 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.





- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 17 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 18 piano III, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 19 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 20 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 21 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 6,5 vani.
- Immobile catastalmente individuato al foglio 32 del comune di Siderno, part. 358, sub 22 piano IV, sito in Via Cesare Battisti, ovvero via Enrico Fermi; abitazione di tipo economico A3, consistenza 7,5 vani.

**b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati.**

**Risposta:** Gli immobili pignorati appartengono ad un edificio a cinque piani fuori terra e uno interrato, prospiciente alla Via Enrico Fermi (ex via Mileto come riportato agli atti) su cui è presente l'accesso ai piani superiori. Sul retro è presente una corte esterna prospiciente via Cesare Battisti alla quale si accede ad un locale destinato ad attività commerciale, che occupa il piano terra e il primo piano sotto strada.

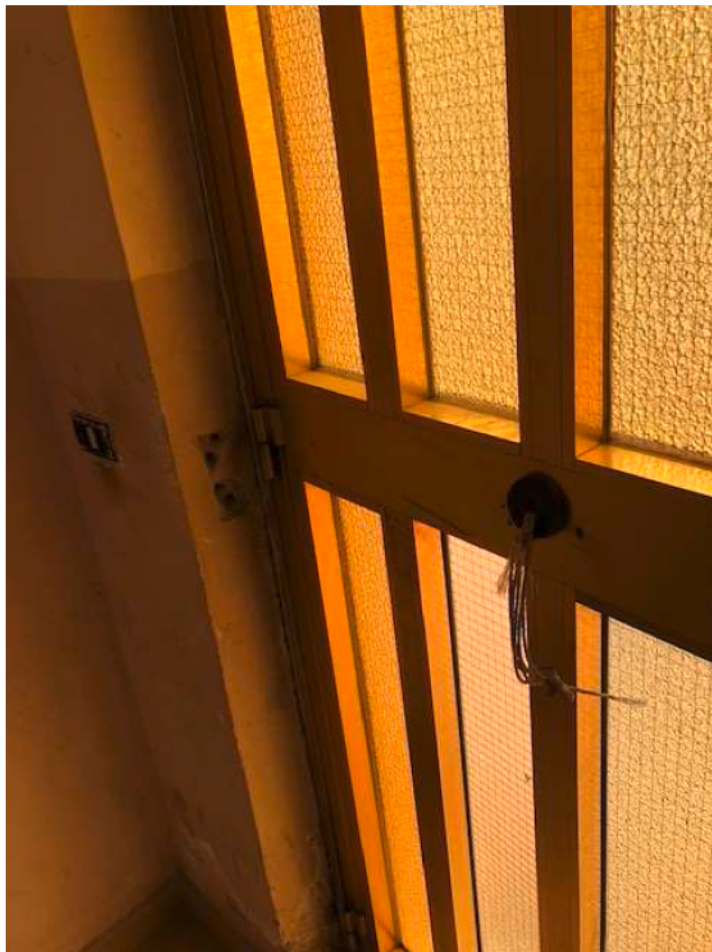


Il fabbricato, costruito con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, è individuato in catasto al foglio n 32 del comune di Siderno particella 358, ed è situato all'interno del tessuto urbano compatto.

E' chiaramente percepibile una scarsissima manutenzione dell'intero manufatto sia guardando i prospetti sia all'interno, negli spazi comuni.

In particolare i balconi degli ultimi due piani, quelli oggetto di procedura, prospicienti la Via Enrico Fermi, presentano un avanzato grado di deterioramento con disgregazione dell'intonaco e conseguente esposizione agli agenti atmosferici del laterizio e del ferro di armatura.

Entrando nell'atrio e vano scale è chiara la mancanza di un'organizzazione interna che provveda alla manutenzione ordinaria quale la pulizia scale, la manutenzione dei servizi accessori: l'ascensore era fuori uso al momento del sopralluogo, il portone d'ingresso non perfettamente funzionante e malamente arrangiato, l'illuminazione non garantita su tutti i pianerottoli.





Il fabbricato in oggetto confina a sud est alla Via Enrico Fermi, a sud con un fabbricato a un piano fuori terra di proprietà per ½ dello stesso esecutato e ½ del sig. [REDACTED]. Il lato orientato a ovest confina in parte in adiacenza con il fabbricato di proprietà della famiglia [REDACTED] che sorge sulla particella 334 e in parte con una corte appartenente alla particella 595 anch'essa di proprietà [REDACTED]. A nord ovest, la corte di pertinenza dei due negozi del piano terra confina con la via Cesare Battisti, mentre sul lato a nord, sulla particella 350, si trova in aderenza un fabbricato a quattro piani fuori terra in ditta [REDACTED], proprietaria del terreno adiacente individuato dalla particella 367.

Tutti i locali oggetto di procedura risultano accatastati come abitazioni di tipo economico, catg. A/3.

Si proseguirà, di seguito, con la descrizione dettagliata di ciascun appartamento.







### **SUB 15**

L'unità immobiliare, posta al terzo piano, è costituita da un lungo corridoio su cui è presente l'ingresso. Con zona giorno e zona notte separate, su detto corridoio si aprono tutte le stanze dell'abitazione: un piccolo ripostiglio cieco, un'ampia cucina abitabile con balcone, un grande salone con due aperture sul balcone in fregio alla Via Enrico Fermi, una camera singola con balcone, una matrimoniale che affaccia sullo stesso balcone del salone, infine un bagno padronale con finestra e uno più piccolo di servizio senza aperture.

In gran parte dell'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre nel salone e nelle camere da letto sono presenti pavimenti in marmo; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Il salone e la camera matrimoniale sono disposti ad est e godono di una buona illuminazione ed areazione, mentre la cucina e il bagno padronale



presentano un affaccio a nord ovest su una corte interna poco illuminata. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato color noce. Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia non a norma e non perfettamente funzionanti, in particolare nella camera da letto singola l'impianto elettrico ha subito un grave guasto a causa dell'allagamento del piano superiore che ne ha compromesso l'utilizzo. Il bagno di servizio risulta inagibile a causa del cattivo odore proveniente dagli scarichi. I soffitti della camera singola, della cucina e del bagno padronale si presentano in pessime condizioni con intonaco sfoliato ed evidenti tracce di umidità. Tutto l'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento a gas ben funzionante. L'accesso al piano avviene tramite il vano scale condominiale fornito di ascensore, non funzionante al momento del sopralluogo.

La superficie dell'unità immobiliare non corrisponde esattamente ai dati riportati nel pignoramento:

	Superficie catastale		Superficie rilevata
Totale	156mq	< 15 mq	171 mq
Totale escluse aree scoperte	148 mq	circa uguali	144q

Dalla tabella si evince che la superficie catastale totale riportata in visura è inferiore di circa 15 mq rispetto la superficie rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile) circa uguale a quella rilevata, la superficie dei balconi, cioè le aree scoperte, non sono attualmente registrati nell'archivio catastale. Errore di poco conto in quanto le aree scoperte influiscono solo in piccola parte sulla rendita catastale.

---

In conclusione il **sub 15** risulta essere in **cattive condizioni** di conservazione e manutenzione.

---

## SUB 16

L'unità immobiliare, posta al terzo piano, è costituita da un lungo corridoio su cui si aprono tutte le stanze dell'abitazione: un'ampia cucina abitabile con terrazzino, un grande salone con apertura



sul balcone prospiciente la via Enrico Fermi, una camera doppia con apertura sul medesimo balcone del salone, un bagno padronale e uno più piccolo di servizio, infine un ripostiglio posizionato nella zona notte.

In tutta l'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Con tre lati scoperti, tutti gli ambienti, sono ben illuminati ed areati, gli infissi sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato color noce. Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia ma non a norma. In particolare il riscaldamento è affidato ad un impianto a gas, ma al momento del sopralluogo la caldaia risultava fuori uso. La manutenzione generale dell'appartamento risulta del tutto assente, in particolare gli ambienti della zona notte si presentano in pessime condizioni con intonaco sfoliato ed evidenti tracce di umidità.

L'accesso al piano avviene tramite il vano scale condominiale fornito di ascensore, non funzionante al momento del sopralluogo.

La superficie dell'unità immobiliare non corrisponde esattamente ai dati riportati nel pignoramento:

	Superficie catastale		Superficie rilevata
<b>Totale</b>	146 mq	< 15 mq	161 mq
<b>Totale escluse aree scoperte</b>	138 mq	circa uguali	132 mq

Dalla tabella si evince che la superficie catastale totale riportata in visura è inferiore di circa 15 mq rispetto la superficie rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile) circa uguale a quella rilevata, la superficie dei balconi, cioè le aree scoperte, non sono attualmente registrati nell'archivio catastale. Errore di poco conto in quanto le aree scoperte influiscono solo in piccola parte sulla rendita catastale.

---

In conclusione il **sub 16** risulta **non essere in buone condizioni** di conservazione e manutenzione.

---





**SUB 17**

L'unità immobiliare, posta al terzo piano, è costituita da un lungo corridoio su cui è presente l'ingresso. Con il lato a nord-est cieco, su detto corridoio si aprono tutte le stanze dell'abitazione: un'ampia cucina abitabile con balcone, un grande salone con apertura sul predetto balcone, una camera doppia e una matrimoniale con accesso ad un secondo balcone, un bagno padronale e uno più piccolo di servizio, infine un ripostiglio.

In gran parte dell'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre nel salone e nelle camere da letto sono presenti pavimenti in marmo; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Tutti gli ambienti, disposti a nord-ovest, sono ben illuminati ed areati, gli infissi sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato color noce. Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia e riscaldamento a gas, ma non a norma. L'accesso al piano avviene tramite il vano scale condominiale fornito di ascensore, non funzionante al momento del sopralluogo.

La superficie dell'unità immobiliare, non corrisponde esattamente ai dati riportati nel pignoramento:

	Superficie catastale		Superficie rilevata
Totale	167 mq	circa uguali	169 mq
Totale escluse aree scoperte	161 mq	> 11 mq	150 mq

Dalla tabella si evince che la superficie catastale del totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile), riportata in visura supera di circa 11 mq la superficie utile rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale circa uguale a quella rilevata, i balconi, cioè le aree scoperte, sono attualmente registrati, in parte, come superficie abitabile, di conseguenza con rendita superiore.

---

In conclusione il **sub 17** risulta essere in **buone condizioni** di conservazione e manutenzione.

---



**SUB 18**

L'unità immobiliare, posta al terzo piano, è costituita da un lungo corridoio su cui è presente l'ingresso. Con il lato a nord-ovest cieco, su detto corridoio si aprono tutte le stanze dell'abitazione: un'ampia cucina abitabile con ripostiglio/dispensa e balcone, un grande salone con apertura sul predetto balcone, una camera doppia e una singola che condividono lo stesso balcone, una matrimoniale, infine un bagno padronale e uno più piccolo di servizio.

In gran parte dell'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre nel salone e nelle camere da letto sono presenti pavimenti in marmo; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Tutti gli ambienti sono ben areati ma l'esposizione a nord-est non ne consente un'illuminazione ottimale se non nelle prime ore del giorno; gli infissi sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato color noce. Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia e dell'impianto di riscaldamento a gas, ma non a norma. L'accesso al piano avviene tramite il vano scale condominiale fornito di ascensore, non funzionante al momento del sopralluogo.

La superficie dell'unità immobiliare non corrisponde esattamente ai dati riportati nel pignoramento:

	Superficie catastale		Superficie rilevata	
<b>Totale</b>	169 mq	< 14 mq	183 mq	
<b>Totale escluse aree scoperte</b>	164 mq	circa uguali	166 mq	

Dalla tabella si evince che la superficie catastale totale riportata in visura è inferiore di circa 14 mq rispetto la superficie rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile) circa uguale a quella rilevata, la superficie dei balconi, cioè le aree scoperte, non sono attualmente registrati nell'archivio catastale. Errore di poco conto in quanto le aree scoperte influiscono solo in piccola parte sulla rendita catastale.



---

In conclusione il **sub 18** risulta essere in **buone condizioni** di conservazione e manutenzione.

---

### **SUB 19**

L'unità immobiliare, posta al quarto piano, è costituita da un lungo corridoio su cui è presente l'ingresso. Con zona giorno e zona notte separate, su detto corridoio si aprono tutte le stanze dell'abitazione: un piccolo ripostiglio cieco, un'ampia cucina abitabile con balcone, un grande salone con due aperture sul balcone in fregio il Corso Vittorio Emanuele, una camera una singola con balcone, una matrimoniale che affaccia sullo stesso balcone del salone, infine un bagno padronale con finestra e uno più piccolo di servizio senza aperture.

In gran parte dell'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre nella sala da pranzo e nelle camere da letto sono presenti pavimenti in marmo; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Il salone e la camera matrimoniale sono disposti ad est e godono di una buona illuminazione ed areazione, mentre la cucina e il bagno padronale presentano un affaccio a nord ovest su una corte interna poco illuminata. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato color noce. Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia. Tutto l'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento non del tutto funzionante. In tutto l'appartamento sono presenti importanti tracce di umidità e condensa. L'accesso al piano avviene tramite il vano scale condominiale fornito di ascensore, non funzionante al momento del sopralluogo.

La disposizione interna delle stanze si discosta leggermente dalla planimetria presente sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, in quanto in una parte del salone è stato ricavata una cabina armadio di circa 12 mq.

La superficie dell'unità immobiliare, escluse le pertinenze, risulta essere circa 171 mq e non corrisponde ai dati riportati nel pignoramento:

Superficie catastale	Superficie rilevata
----------------------	---------------------



Totale	154mq	< 17 mq	171 mq
Totale escluse aree scoperte	146 mq	circa uguali	144q

Dalla tabella si evince che la superficie catastale totale riportata in visura è inferiore di circa 17 mq rispetto la superficie rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile) circa uguale a quella rilevata, la superficie dei balconi, cioè le aree scoperte, non sono attualmente registrati nell'archivio catastale. Errore di poco conto in quanto le aree scoperte influiscono solo in piccola parte sulla rendita catastale.

---

In conclusione il **sub 19** presenta un **alto grado di vetustà**.

---

## **SUB 20**

L'unità immobiliare posta al quarto piano, al momento del sopralluogo, risultava difforme dalla planimetria presente agli atti. Il sub 20 ha subito una ristrutturazione ed è stato suddiviso in due unità immobiliari distinte con ingresso separato. Si è provveduto pertanto alla regolarizzazione catastale e sono scaturiti due nuovi sub, individuati con i numeri 28 e 29.

## **SUB 21**

L'unità immobiliare, posta al quarto piano, è costituita da un lungo corridoio su cui è presente l'ingresso. Con il lato a nord-est cieco, su detto corridoio si aprono tutte le stanze dell'abitazione: un'ampia cucina abitabile con balcone, un grande salone con apertura sul balcone, una camera doppia, e una matrimoniale con accesso ad un secondo balcone, un bagno padronale e uno più piccolo di servizio, infine un ripostiglio.

In gran parte dell'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre nella sala da pranzo e nelle camere da letto sono presenti pavimenti in marmo; la cucina è rivestita con



mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Tutti gli ambienti, disposti a sud-owest, sono ben illuminati ed areati.

Attualmente l'appartamento si presenta in totale stato di abbandono come testimoniano le immagini allegate alla relativa planimetria.

Gli infissi esterni, quasi tutti divelti e i vetri distrutti hanno sottoposto i locali alle intemperie con conseguente disgregazione degli intonaci e crollo di calcinacci dal soffitto. In particolare, sul soffitto della cucina i materiali costruttivi si trovano completamente scoperti. Un bagno presenta le tracce di un vecchio incendio che ha completamente compromesso l'impianto elettrico e gli altri sistemi: idrico sanitario e riscaldamento.

La superficie dell'unità immobiliare, non corrisponde esattamente ai dati riportati nel pignoramento:

	Superficie catastale		Superficie rilevata
Totale	165 mq	circa uguali	169 mq
Totale escluse aree scoperte	159 mq	> 9 mq	150 mq

Dalla tabella si evince che la superficie catastale del totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile), riportata in visura supera di circa 9 mq la superficie utile rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale circa uguale a quella rilevata, i balconi, cioè le aree scoperte, sono attualmente registrati, in parte, come superficie abitabile, di conseguenza con rendita superiore.

---

In conclusione il **sub 21** risulta essere completamente **abbandonato e in pessime condizioni** di conservazione.

---

## **SUB 22**

L'unità immobiliare, posta al quarto piano, è costituita da un lungo corridoio su cui è presente l'ingresso. Con il lato a nord-ovest cieco, su detto corridoio si aprono tutte le stanze





dell'abitazione: un'ampia cucina abitabile con ripostiglio/dispensa e balcone, un grande salone con apertura sul balcone, una camera doppia e una singola che condividono lo stesso balcone, una matrimoniale, infine un bagno padronale e uno più piccolo di servizio.

La superficie dell'unità immobiliare, escluse le pertinenze, risulta essere circa 164 mq e corrisponde ai dati riportati nel pignoramento. In gran parte dell'abitazione la pavimentazione è in piastrelle di ceramica mentre nella sala da pranzo e nelle camere da letto sono presenti pavimenti in marmo; la cucina è rivestita con mattonelle in ceramica e nello stesso modo anche i due bagni. Tutti gli ambienti sono ben areati ma l'esposizione a nord-est non ne consente un'illuminazione ottimale solo nelle prime ore del giorno.

Attualmente l'appartamento si presenta in totale stato di abbandono come testimoniano le immagini allegate alla relativa planimetria.

Gli infissi esterni, quasi tutti divelti e i vetri distrutti hanno sottoposto i locali alle intemperie con conseguente disgregazione degli intonaci e crollo di calcinacci dal soffitto. In particolare l'impianto elettrico, l'idrico sanitario e il riscaldamento sono completamente compromessi.

La superficie dell'unità immobiliare, non corrisponde esattamente ai dati riportati nel pignoramento:

	Superficie catastale		Superficie rilevata
Totale	169 mq	> 14 mq	183 mq
Totale escluse aree scoperte	164 mq	circa uguali	166mq

Dalla tabella si evince che la superficie catastale totale riportata in visura è inferiore di circa 14 mq rispetto la superficie rilevata. In breve, potendo considerare la superficie totale escluse le aree scoperte (cioè la superficie utile) circa uguale a quella rilevata, la superficie dei balconi, cioè le aree scoperte, non sono attualmente registrati nell'archivio catastale. Errore di poco conto in quanto le aree scoperte influiscono solo in piccola parte sulla rendita catastale.

In conclusione il **sub 22** risulta essere completamente **abbandonato e in pessime condizioni** di conservazione.





**SUB 28**

L'unità immobiliare in oggetto, di recente ristrutturazione, è posta al quarto piano. Essa presenta un ingresso soggiorno con cucina abitabile, una camera da letto e un bagno. Il riscaldamento è affidato ad un sistema di inverter di ultima generazione che garantiscono anche il raffrescamento estivo. La pavimentazione della zona giorno e della camera da letto è in piastrelle in gres effetto parquet, mentre il bagno è interamente rivestito da moderne piastrelle in ceramica.

La cucina presenta un'ampia apertura su un terrazzino che dà su una corte interna, mentre la camera è fornita di due finestre. Il bagno, senza alcuna apertura, è dotato di sistema per il ricircolo dell'aria. Su tutte le camere è installata l'illuminazione di emergenza.

La superficie dell'unità immobiliare, escluse le pertinenze, risulta essere 53 mq correttamente con quanto riportato in visura. Precedentemente unito al lotto n. 8, l'appartamento in oggetto è stato regolarmente accatastato dalla sottoscritta come dimostra la documentazione allegata alla presente consulenza.

---

In conclusione il **sub 28** si presenta in **ottimo stato** conservativo.

---

**SUB 29**

L'unità immobiliare in oggetto, di recente ristrutturazione, è posta al quarto piano. Essa presenta un ingresso soggiorno con cucina abitabile, due camere da letto e un bagno. Il riscaldamento è affidato ad un sistema di inverter di ultima generazione che garantiscono anche il raffrescamento estivo. La pavimentazione della zona giorno e della camera da letto è in piastrelle in gres effetto parquet, mentre il bagno è interamente rivestito da moderne piastrelle in ceramica.

La cucina e le camere da letto presentano ampie aperture su un balcone prospiciente la Via Enrico Fermi, mentre il bagno è dotato di un'apertura che prospetta su una via secondaria. Su tutte le camere è installata l'illuminazione di emergenza.

La superficie dell'unità immobiliare, escluse le pertinenze, risulta essere 79 mq correttamente con quanto riportato in visura. Precedentemente unito al lotto n. 9, l'appartamento in oggetto è stato



regolarmente accatastato dalla sottoscritta come dimostra la documentazione allegata alla presente consulenza.

---

In conclusione il **sub 29** si presenta in **ottimo stato** conservativo.

---

**c) Indichi l'intestazione catastale previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità.**

**Risposta:** Il bene pignorato è ubicato in Siderno, in fregio alla Via Enrico Fermi, mentre nell'atto di pignoramento è riportato Via Mileto. I dati civici, catastali, la descrizione del piano ed i confini degli immobili descritti nel pignoramento, identificano esattamente il bene pignorato meglio riportato nelle planimetrie, dalla sottoscritta redatte. L'unità immobiliari, escluso il sub 20, risultano regolarmente censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed sono conformi alle indicazioni desumibili dagli atti della Conservatoria dei registri Immobiliari.

Il sub 20 è stato recentemente sottoposto ad una ristrutturazione che ha portato alla divisione e nuova realizzazione di due unità immobiliari; si è provveduto pertanto alla regolarizzazione catastale come richiesto nell'atto di nomina dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Locri, dott. Sergio Malgeri.

**d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene.**

**Risposta:** L'immobile sopra descritto è di proprietà del defunto sig. ~~XXXXXXXXXX~~, pervenuto a seguito dell'atto notarile pubblico di divisione del 04/04/2007 in atti dal 02/05/2007 repertorio n. 35920/8263 rogante: Giannitti Achille, sede Gioiosa Jonica.

Da quanto accertato, gli immobili al piano quarto, individuati ai sub 21 e 22, in condizione di totale abbandono e degrado, sono liberi da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o quant'altro; il sub 20 anche esso al piano quarto risultava disabitato al momento del sopralluogo.

I sub 28 e 29 attualmente gestiti da ~~XXXXXXXXXX~~ nipote del defunto ~~XXXXXXXXXX~~, sono attualmente disabitati.



I sub 15-16-17 e 19 sono occupati senza alcun tipo di contratto regolarmente registrato o altri diritti. Relativamente al sub 18 è presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate un contratto d'affitto registrato a Locri il 6/11/2015, n.1438 serie 3 T, con scadenza 14/10/2021.

**e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

**Risposta:** Non risultano vincoli, formalità o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

**f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

**Risposta:** Non è presente alcun vincolo storico, artistico o alberghiero.

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

**Risposta:** Non risultano vincoli di tale genere in quanto non è stato costituito legalmente alcun condominio.

**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.**

**Risposta:** Per lo stabile, al quale appartiene l'immobile oggetto della procedura esecutiva non risulta costituito legalmente alcun condominio, pertanto non risultano spese di gestione e/o manutenzione.

**i) verifichi se i beni pignorati sono 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 suddetti titoli.**

**Risposta:** Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.



*j) Controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge del 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

**Risposta:** Con licenza n. 816 del 03/06/1975 veniva realizzato un fabbricato a tre piani fuori terra in fregio alla via Enrico Fermi, catastalmente individuato al foglio di mappa n. 32, particella 358 del comune di Siderno. Il quarto e il quinto piano fuori terra, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, venivano successivamente costruiti per sopraelevazione senza alcuna licenza edilizia. In forza alla Legge n. 47/1985 veniva rilasciata la concessione in **Sanatoria n. 219/1989**, alla ditta ~~Commisario Di...~~ nato a Siderno ~~1/01/1939~~, per la sanatoria del terzo e quarto piano (quarto e quinto fuori terra) del fabbricato costituito da cinque piani fuori terra, sito alla Via Enrico Fermi.

*k) In caso di opere abusive .....*

**Risposta:** Il caso non sussiste in quanto, come precedentemente descritto al punto j), l'immobile in oggetto è stato **regolarmente sanato**.

*l) evidenzi se l'immobile sia o possa essere dotato di attestazione di prestazione energetica.*

**Risposta:** L'Attestato di Prestazione Energetica è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un abitazione o di un appartamento. E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G le **prestazioni energetiche degli edifici**. Al momento dell'acquisto o della locazione di un immobile, oltre ad essere obbligatorio, è utile per informare sul consumo energetico e chiarire sul reale valore degli edifici ad alto risparmio energetico. Al fine della redazione dell'APE è necessario valutare le caratteristiche delle murature e degli infissi, le





caratteristiche geometriche dell'immobile, la produzione di acqua calda, il raffrescamento ed il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

Nel caso specifico le murature sono del tipo a camera d'aria, con uno spazio d'aria interposto tra due pareti verticali parallele. Il suo scopo principale è incrementare l'isolamento termico e acustico della tamponatura. Creare uno strato d'aria chiuso (intercapedine chiusa) è il modo più economico per opporre una barriera alla trasmissione del calore dall'interno all'esterno, ma considerate la mancanza di materiale isolante (quale ad esempio lana di roccia o lana di vetro) all'interno dell'intercapedine e la scarsa portanza termica degli infissi, non sono sufficienti al contenimento della dispersione termica.

Attraverso le finestre avvengono durante tutto l'arco dell'intera giornata importanti scambi energetici, che consistono in apporti e dispersioni in grado di influenzare il bilancio energetico dei fabbricati. Tra i diversi materiali con cui si realizzano gli infissi c'è l'alluminio, che presenta una buona tenuta agli agenti atmosferici; quest'ultima proprietà fa sì che i serramenti in alluminio abbiano una buona durabilità nel tempo; tuttavia l'alluminio è un buon conduttore di calore, proprietà che ne aumenta la dispersione. Gli infissi di che trattasi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, senza vetro camera né taglio termico, presentano pertanto cattive caratteristiche isolanti, con alti valori di trasmittanza.

L'involucro ha l'importante funzione di far bilanciare il calore disperso e guadagnato. La geometria degli ambienti, inteso come rapporto tra superficie disperdente e volume lordo riscaldato, è un parametro estremamente importante perché esprime l'attitudine a disperdere il calore contenuto al suo interno. Il locale in esame oltre ad avere un buon rapporto S/V si trova ad un piano intermedio e ciò garantisce una bassa dispersione del calore attraverso i solai, termicamente isolati grazie alla presenza degli ambienti sottostanti e sovrastanti.

A seguito di tali riflessioni si ritiene che la classe energetica dei locali di che trattasi, non possa ragionevolmente essere superiore alla **classe E**. Per una valutazione più precisa si rimanda a chi di competenza redigerà l'Attestato di Prestazione Energetica.

**m) Determini il valore di mercato dell'immobile.**



**Risposta:**

Questo consulente ritiene opportuno procedere all'individuazione di diversi lotti, ognuno relativo a ciascun singolo immobile.

**Calcolo della superficie commerciale****LOTTO 1- sub 16**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	150	100%	150
Balconi	19	25%	4,75
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>154,75</b>

**LOTTO 2-sub 17**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	166	100%	166
Balconi	17	25%	4,25
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>170,25</b>

**LOTTO 3-sub 15**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	144	100%	144
Balconi	27	25%	6,75
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>150,75</b>

**LOTTO 4- sub 16**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	132	100%	132
Balconi	30	25%	7,50
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>156,73</b>

**LOTTO 5- sub 21**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	150	100%	150
Balconi	19	25%	4,75
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>154,75</b>

**LOTTO 6- sub 22**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	166	100%	166
Balconi	17	25%	4,25
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>170,25</b>





**LOTTO 7- sub 19**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	144	100%	144
Balconi	27	25%	6,75
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>150,75</b>

**LOTTO 8- sub 29**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	79	100%	79
Balconi	16	25%	4
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>83</b>

**LOTTO 9 – sub 28**

	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	53	100%	53
Balconi	12	25%	3
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>56</b>

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano i due criteri di stima applicati: **Metodo comparativo** e **Stima per capitalizzazione**.

**METODO COMPARATIVO**

Una prima valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel caso in esame quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda calcolata considerando il 50% delle murature in comune.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) della zona.



**Informazioni desunte da fonti "indirette"****1. La banca dati dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre anno 2018)**

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

I valori indicati per la città di Siderno per gli immobili ad uso residenziale del tipo A3 sono, in stato di conservazione normale, cioè quello più frequente in zona, sono:

Zona centrale B1      **MIN 680 €/mq**      **MAX 970 €/mq**

Si applicano i seguenti correttivi in funzione dello stato di conservazione e manutenzione:

1 se lo stato e' normale  
0,80 se lo stato e' mediocre  
0,60 se lo stato e' scadente

<b>Lotto n. 1</b> - stato di conservazione normale	<b>MIN 680 €/mq</b>	<b>MAX 970 €/mq</b>
<b>Lotto n. 2</b> - stato di conservazione normale	<b>MIN 680 €/mq</b>	<b>MAX 970 €/mq</b>
<b>Lotto n. 3</b> - stato di conservazione mediocre	<b>MIN 644 €/mq</b>	<b>MAX 776 €/mq</b>
<b>Lotto n. 4</b> - stato di conservazione normale	<b>MIN 680 €/mq</b>	<b>MAX 970 €/mq</b>
<b>Lotto n. 5</b> - stato di conservazione scadente	<b>MIN 408 €/mq</b>	<b>MAX 582 €/mq</b>
<b>Lotto n. 6</b> - stato di conservazione scadente	<b>MIN 408 €/mq</b>	<b>MAX 582 €/mq</b>
<b>Lotto n. 7</b> - stato di conservazione mediocre	<b>MIN 644 €/mq</b>	<b>MAX 776 €/mq</b>
<b>Lotto n. 8</b> - stato di conservazione normale	<b>MIN 680 €/mq</b>	<b>MAX 970 €/mq</b>
<b>Lotto n. 9</b> - stato di conservazione normale	<b>MIN 680 €/mq</b>	<b>MAX 970 €/mq</b>

**2. Borsino immobiliare**

Il Borsino Immobiliare è l'osservatorio del mercato immobiliare per le compravendite e le locazioni. Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle



caratteristiche specifiche dell'immobile. Esso considera il contesto economico, sociale, politico e istituzionale, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati (caratteristiche estrinseche) e le caratteristiche specifiche di ogni singola unità immobiliare (caratteristiche intrinseche).

**LOTTO N. 1 – sub 17 P.3**

Stato di conservazione normale → VALORE MEDIO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
82.327 €	<b>96.873 €</b>	111.420 €
532 €/mq	<b>626€/mq</b>	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 680 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato da quest'ultimo ente. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 680 \text{ €/mq} * 154,75 \text{ mq} = 105.230 \text{ €}$$

**LOTTO N. 2 – sub 18 P.3**

Stato di conservazione normale → VALORE MEDIO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
90.573 €	<b>106.576 €</b>	122.580 €
532 €/mq	<b>626 €/mq</b>	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 680 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato da quest'ultimo ente. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 680 \text{ €/mq} * 170,25 \text{ mq} = 115.770 \text{ €}$$



**LOTTO N. 3 – sub 15 P.3**

Stato di conservazione mediocre → VALORE MINIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
80.199 €	94.369 €	108.540 €
532 €/mq	626 €/mq	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 644 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato da quest'ultimo ente. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 644 \text{ €/mq} * 150,75\text{€} = 97.083 \text{ €}$$

**LOTTO N. 4 – sub 16 P.3**

Stato di conservazione mediocre → VALORE MINIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
83.380 €	98.113 €	112.845 €
532 €/mq	626 €/mq	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 644 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato da quest'ultimo ente. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 644 \text{ €/mq} * 156,73\text{€} = 100.934 \text{ €}$$



**LOTTO N. 5 – sub 21 P.4**

Stato di conservazione scadente → VALORE MINIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
<b>82.327 €</b>	96.873 €	11.420 €
<b>532 €/mq</b>	626 €/mq	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 408 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato dal Borsino Immobiliare. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 532 \text{ €/mq} * 154,75\text{€} = 82.327 \text{ €}$$

**LOTTO N. 6 – sub 22 P.4**

Stato di conservazione scadente → VALORE MINIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
<b>90.573 €</b>	106.576 €	122.580 €
<b>532 €/mq</b>	626 €/mq	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 408 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato dal Borsino Immobiliare. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 532 \text{ €/mq} * 170,25\text{€} = 90.573 \text{ €}$$



## LOTTO N. 7 – sub 19 P.4

Stato di conservazione mediocre → VALORE MINIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
80.199 €	94.369 €	108.540 €
532 €/mq	626 €/mq	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un minimo di 644 €/mq, si considererà il **valore minimo** calcolato da quest'ultimo ente. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 644 \text{ €/mq} * 150,75 \text{ €} = 97.083 \text{ €}$$

## LOTTO N. 8 – sub 29 P.4

Stato di conservazione nbuono → VALORE MASSIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
44.262 €	52.083 €	59.904 €
532 €/mq	626 €/mq	720 €/mq

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un massimo di 970 €/mq, si considererà il **valore massimo** calcolato dal Borsino Immobiliare. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 720 \text{ €/mq} * 83 \text{ mq} = 59.800 \text{ €}$$





**LOTTO N. 9 – sub 28 P.4**

Stato di conservazione nbuono → VALORE MASSIMO

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
29.398 €	34.592 €	<b>39.787 €</b>
532 €/mq	626 €/mq	<b>720 €/mq</b>

Considerate le scarse caratteristiche di pregio dell'intero immobile, atteso inoltre, come specificato al punto 1), che i valori indicati per la città di Siderno e per abitazioni di tipo A3, dell'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate contemplano un massimo di 970 €/mq, si considererà il **valore massimo** dal Borsino Immobiliare. Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_1 = 720 \text{ €/mq} * 56 \text{ mq} = 40.320 \text{ €}$$

#### Indagini da fonti fiduciarie

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, è stata effettuata un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerando le caratteristiche specifiche del bene in oggetto, la quotazione al mq di mercato è stimato in **820,00 €/mq**. Per poter considerare le caratteristiche intrinseche del locale si applicherà un coefficiente di differenziazione, cioè un valore correttivo necessario per meglio individuare le caratteristiche del bene in esame. I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.



**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 1 – sub 17 P.3**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Piani intermedi con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	normale	1
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo funzionante	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,79</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2 = 820 \text{ €/mq} * 154,75\text{€} * 0,79 = \text{€}100.247$$

**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 2 – sub 18 P.3**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Piani intermedi con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Normale	1
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo funzionante	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Interna	0,95
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,72</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$\text{[ ]}$$



$$V_2=820 \text{ €/mq} * 170,25\text{€} * 0,72 = \text{€}100.515$$

**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 3 – sub 15 P.3**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Piani intermedi con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Normale	1
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo funzionante	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,79</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2=820 \text{ €/mq} * 150,75\text{€} * 0,79 = \text{€}97.656$$

**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 4 – sub 16 P.3**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Piani intermedi con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Normale	1
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
LUMINOSITA'	Luminoso	1,05
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,76</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2=820 \text{ €/mq} * 156,73\text{€} * 0,76 = \text{€}97.310$$



**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 5 – sub 21 P.4**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Ultimo piano con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	0,9
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
<b>Valore totale coefficiente</b>		<b>0,65</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2 = 820 \text{ €/mq} * 154,75 \text{ €} * 0,65 = \text{€ } 82.482$$

**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 6 – sub 22 P.4**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Ultimo piano con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	0,9
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
ESPOSIZIONE E VISTA	Interna	0,95
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
<b>Valore totale coefficiente</b>		<b>0,59</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2 = 820 \text{ €/mq} * 170,25 \text{ €} * 0,59 = \text{€ } 82.367$$





**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 7 – sub 19 P.4**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Ultimo piano con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Normale	1
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Interna	0,95
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,72</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2 = 820 \text{ €/mq} * 150,75 \text{ €} * 0,72 = \text{€ } 89.002$$

**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAMENTO LOTTO N. 8 – sub 29 P.4**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Ultimo piano con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Ristrutturato	1,05
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo funzionante	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
LUMINOSITA'	Luminoso	1,05
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,88</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2 = 820 \text{ €/mq} * 83 \text{ €} * 0,88 = \text{€ } 59.900$$



**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE LOTTO N. 9 – sub 28 P.4**

		VALORE
TIPOLOGIA	Abitazione di tipo economico	1,05
CLASSE DEMOGRAFICA	Comune con più di 10.000 abitanti	0,9
UBICAZIONE	Centro edificato	1
LIVELLO DI PIANO	Ultimo piano con ascensore fuori uso	0,9
VETUSTA'	40 anni	1
STATO DI CONSERVAZIONE	Ristrutturato	1,05
PARCHEGGI	Difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo funzionante	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Interna	0,95
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1
	<b>Valore totale coefficiente</b>	<b>0,75</b>

Per cui il valore dell'immobile ammonta a

$$V_2 = 820 \text{ €/mq} * 56 \text{ €} * 0,75 = \text{€ } 34.440$$

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE**

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito si effettuerà una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio €/mq mese (MIN 2,5 MAX 3,6), si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile e si ottiene il reddito lordo annuo.

**LOTTO N. 1 – sub 17 P.3**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3^1 \text{ €/mq} \times 154,75 \text{ mq} \times 12 = 5.571 \text{ €}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

<sup>1</sup> si considera il valore medio della rendita mensile al mq, riportata sulle tabelle fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (MIN 2,5 €/mq mese MAX 3,6 €/mq mese)



$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 6.018,43 \times (1 - 0,32) = 3.788 \text{ €}$$

Si calcola il saggio di capitalizzazione con procedimento sintetico: si confrontano i redditi con i valori di mercato secondo la formula:  $s=(R_1+R_2+R_3)/(V_A+V_B+V_C)$

	Tipo abitazione	Ubicazione	Superficie mq	Rendita €	Valore €
<u>BENE A</u>	Appartamento	Vi E. fermi	130	3.900	150.000
<u>BENE B</u>	Appartamento	Via Amendola	160	4.800	105.000
<u>BENE C</u>	Appartamento	Via XXV Aprile	120	3.600	115.000

$$S=(3.900+4.800+3.600)/(150.000+105.000+115.000)=0,03$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3% si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 3.788 / 0,03 = 126.276 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a

$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3=110.584 \text{ €}$$

**LOTTO N. 2 – sub 18 P.3**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 170,25 \text{ mq} \times 12 = 6.129\text{€}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 6.129 \times (1 - 0,32) = 4.167 \text{ €}$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 4.167 / 0,03 = 138.924 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a



$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 118.403 \text{ €}$$

**LOTTO N. 3 – sub 15 P.3**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 150,75 \text{ mq} \times 12 = \text{€ } 5.427$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 5.427 \times (1 - 0,32) = \text{€ } 3.690$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 3.690 / 0,03 = 123.012 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a

$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3=105.917$$

**LOTTO N. 4 – sub 16 P.3**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 156,73 \text{ mq} \times 12 = \text{€ } 5.642$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 5.642 \times (1 - 0,32) = \text{€ } 3.837$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 3.837 / 0,03 = 127.892 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a





$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 108.712 \text{ €}$$

**LOTTO N. 5 – sub 21 P.4**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 154,75 \text{ mq} \times 12 = 5.571\text{€}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 5.571 \times (1 - 0,32) = 3.788 \text{ €}$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 3.788 / 0,03 = 126.276 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a

$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 97.028 \text{ €}$$

**LOTTO N. 6 – sub 22 P.4**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 170,25 \text{ mq} \times 12 = 6.129 \text{ €}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 6.129 \times (1 - 0,32) = 4.167 \text{ €}$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 4.167 / 0,03 = 138.924 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a



$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 103.954 \text{ €}$$

**LOTTO N. 7 – sub 19 P.4**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 150,75 \text{ mq} \times 12 = 5.427 \text{ €}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 5.427 \times (1 - 0,32) = 3.690 \text{ €}$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 3.690 / 0,03 = 123.012 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a

$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 103.032 \text{ €}$$

**LOTTO N. 8 – sub 29 P.4**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 83 \text{ mq} \times 12 = 2.988 \text{ €}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 2.988 \times (1 - 0,32) = 2.032 \text{ €}$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 2.032 / 0,03 = 67.728 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a



$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 62.476 \text{ €}$$

**LOTTO N. 9 – sub 28 P.4**

$$\text{Reddito Lordo} \longrightarrow 3 \text{ €/mq} \times 56 \text{ mq} \times 12 = 2.016\text{€}$$

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a

$$\text{Reddito netto} \longrightarrow \text{€ } 2.016 \times (1 - 0,32) = 1.370 \text{ €}$$

Applicando un saggio di capitalizzazione del 3%, come calcolato precedentemente, si ha un valore dell'immobile pari a

$$V_3 = \text{€ } 1.370 / 0,03 = 45.696 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'unità, stimato per confronto, ammonta dunque a

$$V_{\text{conf}}=(V_1+V_2+V_3)/3= 40.152 \text{ €}$$

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale dei lotti in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a:

**LOTTO n. 1 – 111.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al terzo piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 17.

**LOTTO n. 2 – 118.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al terzo piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 18.



**LOTTO n. 3 – 106.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al terzo piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 15.

**LOTTO n. 4 – 108.700 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al terzo piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 16.

**LOTTO n. 5 – 97.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al quarto piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 21.

**LOTTO n. 6 – 104.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al quarto piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 22.

**LOTTO n. 7- 103.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al quarto piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 19.

**LOTTO n. 8- 62.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al quarto piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 29.

**LOTTO n. 9 – 40.000 €**

quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto al quarto piano dell'immobile, sito nel comune di Siderno via Enrico Fermi, in catasto al foglio n. 32, particella 358, su 28.





n) *Rediga le piante planimetriche*

**Risposta:** Si veda **allegato 3**

o) *Indichi se e quali beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;*

**Risposta:** Le cessioni di fabbricati abitativi poste in essere dai privati (persone fisiche) non rientrano nel novero soggettivo dell'IVA.



**- CONCLUSIONI -**

In conclusione, ritenendo di aver assolto correttamente il proprio compito, la sottoscritta consulente ing. Annalisa Errigo, rimette nelle mani della S.V.I. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari la presente Relazione di Consulenza, dichiarandosi disponibile, in qualsivoglia momento, per eventuali chiarimenti e trasmette copia della medesima, a mezzo pec, ai creditori precedenti e al debitore non costituito direttamente al suo domicilio anagrafico, tramite posta ordinaria.

il consulente  
Ing. Annalisa Errigo

