

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. Es n.27/2020**

[REDACTED]

Giudice Esecutivo: **Dott.sa Martina CASTALDO**

Ordinanza in data: **10/12/2020**

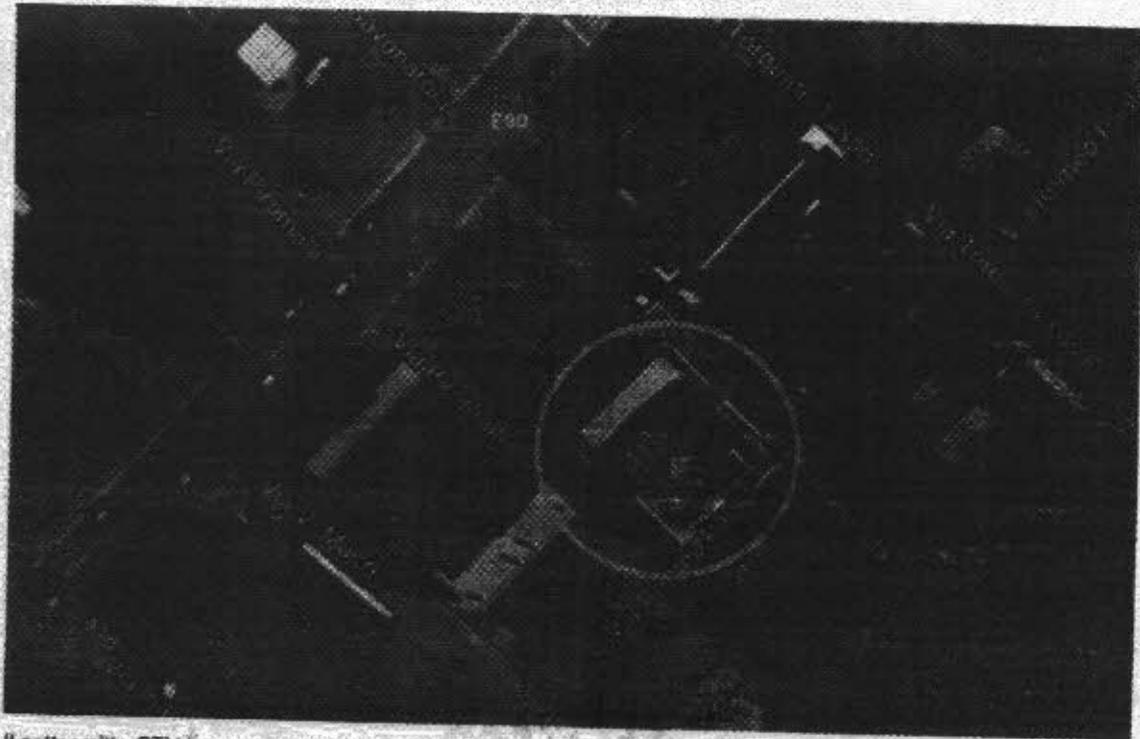
Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Giuseppe LOMBARDO**

Giuramento C.T.U. in data: **11.01.2021**

Prosecuzione del Giudizio: **Udienza del 11/10/2021**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Verbale di Udienza del 10/12/2020, il giudice dott. Martina Castaldo del Tribunale di Locri, a seguito del procedimento di esecuzione immobiliare n.27/2020 [REDACTED] contro [REDACTED] nominava lo scrivente Arch. Giuseppe Lombardo, con studio professionale in Siderno, Via Carrera n.19, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria col n° 1476, quale esperto per la stima di beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare.



Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando giuramento davanti al Cancelliere in data 11.01.2021.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal G.E. è stata condotta verifica della documentazione in atti, accertamenti presso i pubblici uffici e rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati.

I beni riguardano parte del piano terra di un maggiore fabbricato sito nel Comune di Siderno (RC), frontistante Piazza Cavour e confinanti con Via Piromalli e Via Savonarola, censiti nel Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 34, particella 297, sub.ni 1-5;

Accertamenti e indagini svolte:

- In data 19/01/2021, veniva effettuata via web, presso la Dir. Prov.le di Reggio Cal., Servizi Catastali - Territorio, richiesta per estrarre visure catastali storiche e planimetrie degli immobili oggetto di causa (All. 4)
- In data 13/03/2021 tramite PEC, anagrafe.siderno@asmepec.it, veniva richiesto al Comune di Siderno, Uff. anagrafe, il Certificato di residenza delle [REDACTED] al fine di poterle

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappo-rc.it

avvisare del sopralluogo immobiliare; (All. 10)

• In data 15/03/2021 con lettera raccomandata a/r n.ri 15357231162-0 e 15357223150-6, veniva comunicato rispettivamente alle [redacted] nonché tramite PEC

[redacted] dello svolgimento della visita di sopralluogo negli immobili oggetto di causa per il 25/03/2021 alle ore 09:00;

• In data 25/03/2021 alle ore 9:00 veniva effettuato il sopralluogo constatando che le parti immobiliari oggetto di perizia sono adoperate ad attività commerciale di pizzeria; Nell'occasione del sopralluogo, la [redacted] consegnava allo scrivente un contratto di locazione commerciale datato 28/01/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Locri in data 03/02/2010 prot. 243; Consegnava inoltre un foglio riguardante una procura con delega agli [redacted] per rappresentarle e difendere nel procedimento per cui è causa (All. 1);

• In data 14/07/2021, è stata condotta presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria estraendo copia della documentazione. (All. 5);

• In data 02/04/2021 è stata inoltrata dallo scrivente CTU al Giudice, istanza di proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale (Udienza del 10/05/2021)

• In data 06/04/2021 il Giudice, dott.ssa Castaldo accoglie l'istanza formulata dallo scrivente CTU, rinviando l'udienza all'11/10/2021;

• In data 05/08/2021 sono stati consegnati, presso l'Ufficio Tecnico Sett. 5 - Politiche del Territorio del comune di Siderno, elaborati tecnici, di cui richiesta inoltrata dallo scrivente CTU tramite PEC in data 25/02/02021 e riguardanti: DIA prot. 0008576 del 09/04/2010 inerente opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato riportato in catasto al fg. 34, part 297; DIA prot. 0029518 del 02/12/2010 sanatoria opere abusive eseguite in difformità alla DIA prot. 8578 del 09/04/2010; SCIA prot. n. 0031360 del 12/12/2012, realizzazione di un'unica unità immobiliare al posto dei sub 1 e 5 P.T. già destinati ad attività commerciale...; CILA del 24/01/2020 prot. reg. 30983/2020 per completamento dell'u.i. sub 12 (PT), cambio di destinazione sub 10 (PS1) e per ultimazione delle unità immobiliari sub. 1-5 (PT) pratica anch'essa già presentata con SCIA del 12/12/2012 prot. n. 0031360.

Da quanto sopra esposto e da quanto potuto accertare, il sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Castaldo.

a) **prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**

In data 14/07/2021, lo scrivente C.T.U., ha condotto ricerca presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, onde verificare la completezza della documentazione ipocatastale.

Nell'ispezione Ipotecaria (All. 5), prot. RC 45589 del 2021, sugli immobili oggetto di causa, riportati nel catasto

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrerà n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

fabbricati del comune di Siderno foglio34, part.297, sub.ni 1-5 è presente un elenco sintetico delle formalità. I dati riportati, circa l'iscrizione N.20977/5554 ipoteca volontaria del 28/09/2007; l'iscrizione N. 14821/1540 del 19/09/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Crema; Trascrizione N. 13555/10025 del 10/09/2020 verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Locri in data 06/08/2020, coincidono con i dati riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in atti di parte attrice. Gli estremi catastali degli immobili pignorati coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento*

DESCRIZIONE IMMOBILI – Le porzioni immobiliari oggetto di perizia, sono parte di un maggiore palazzo di vecchia costruzione a due piani f.t. oltre a piano cantinato e attico, situato in fregio a piazza Cavour e confinante altresì con via Piromalli, via Paolo Romeo e via Savonarola. La zona di ubicazione è centrale, con presenza nelle vicinanze di una vasta casistica di attività commerciali e servizi. Il sopralluogo si è svolto in data 25/03/2021 eseguendo rilievo fotografico e metrico interno ed esterno.

Le parti da periziare (sub 1 e 5) occupano porzione del piano terra con il prospetto maggiore, da cui si ha accesso, rivolto verso Piazza Cavour. Esternamente il fabbricato, scandito da paraste e cornicioni, risulta rifinito con intonaco a base cementizia e tinteggiatura. Le finestre prospicienti via Piromalli e via Savonarola, sono in legno tinteggiato con vetri semplici e scuri e dotati di grate metalliche in ferro battuto, mentre, il lato rivolto verso la piazza, presenta quattro vetrine con serramento metallico e centralmente una porta di accesso realizzata con profilati di alluminio e vetri. Internamente, gli ambienti sono adibiti a locale commerciale di pizzeria e rosticceria. Risulta composto da un ampio vano esteso per l'intera lunghezza del fabbricato a cui sono altresì collocati un blocco servizi igienici con antibagno, wc e wc disabili, e da un alto ampio vano adibito a laboratorio-cucina con spogliatoio e wc. La parte destinata a sala, rivolta verso la piazza, avente una superficie netta di circa mq 69,00, presenta le anzidette vetrine e la porta di accesso, mentre nei lati sono collocate due finestre. Risulta rifinito con intonaco civile e pavimentazione in marmo. Caratterizza altresì detto ambiente la presenza di una porta scorrevole, in legno tamburato, di accesso ad un vano scale, che conduce nel piano cantinato, identificato con il sub 10 (non oggetto di perizia). I servizi igienici sono dotati di pezzi sanitari in vetrus-china e presentano pavimenti e rivestimenti perimetrali in piastrelle di ceramica. Stesso rivestimento in piastrelle di ceramica e presente nella cucina-laboratorio e nei vani riferiti a wc e anti wc. I pavimenti sono in gres. I muri sono intonacati e tinteggiati. Le porte sono in legno tamburato ad eccezione del wc e anti wc della cucina-laboratorio realizzati in pvc. Nel soffitto della sala sono collocati, in un parziale ribassamento di cartongesso, due condizionatori a cassetta, mentre uno split è collocato in cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia, mentre risulta distribuito in canaline di pvc nel vano cucina. A maggiore riscontro si allega rilievo fotografico (All.2). La superficie lorda complessiva rilevata risulta di circa mq. 132,00, mentre la sup. netta risulta di circa mq. 106,40. Maggiori dettagli possono essere desunti nella planimetria di rilievo All.3.

CONFINI - Si è fatto riferimento all'elaborato planimetrico (All.4) con la dimostrazione dei subalterni reperito via

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494872511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

web in data 19/01/2021, presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali – Territorio.

I subalterni 1 e 5 di fatto sono uniti, tuttavia singolarmente le due porzioni immobiliari risultano confinanti:

SUB1. nord-est con via Savonarola; Sud-est, parte fabbricato sub 10; Sud-ovest parte fabbricato sub 5; Nord-ovest piazza Cavour, salvo se altri o aventi diritto.

SUB 5. nord-est parte fabbricato sub 5; Sud-est, parte fabbricato sub 14; Sud-ovest via Piromalli; Nord-ovest piazza Cavour, salvo se altri o aventi diritto.

DATI CATASTALI ATTUALI – Dalle visure catastali storiche (All.4) richieste via web in data 19/01/2021, presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali – Territorio, risultano i seguenti dati:

- Foglio 34, Part. 297, Sub 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 37 mq, Sup. Catastale 44 mq, Rendita € 693,65, Indirizzo Piazza Cavour n. 1, piano T;

- Foglio 34, Part. 297, Sub 5, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 67 mq, Sup. Catastale 82 mq, Rendita € 1256,08, Indirizzo Piazza Cavour n. 3, piano T;

I dati catastali corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento.

c) **indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**

Dalle visure catastali storiche (All. 4) richieste via web in data 19/01/2021, presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali – Territorio, come indicate al precedente punto b, i subalterni 1 e 5, alla data della consultazione risultano intestate a:

- [redacted] codice fiscale: [redacted] Diritti e oneri reali: proprietà ½;

- [redacted] codice fiscale: [redacted] Diritti e oneri reali: proprietà ½;

Dalla documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico Sett. 5 - Politiche del Territorio, sono state esaminate le pratiche:

- DIA prot. 0008576 del 09/04/2010 inerente opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato riportato in catasto al fg. 34, part 297, (All. 6)
- DIA prot. 0029516 del 02/12/2010 sanatoria opere abusive eseguite in difformità alla DIA prot. 8578 del 09/04/2010; (All. 7)
- SCIA prot. n. 0031360 del 12/12/2012, realizzazione di un'unica unità immobiliare al posto dei sub 1 e 5 P.T. già destinati ad attività commerciale...; (All. 8)
- CILA del 24/01/2020 prot. reg. 30983/2020 per completamento dell'u.i. sub 12 (PT), cambio di

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: glombardo@oappc-rc.it

destinazione sub 10 (PS1) e per ultimazione delle unità immobiliari sub. 1-5 (PT) pratica anch'essa già presentata con SCIA del 12/12/2012 prot. n. 0031360. (Al. 9)

Da quanto potuto constatare, in particolare dalla pratica c, sopra elencata, i subaltemi oggetto di perizia (1 e 5) sono stati oggetto di una pratica edilizia SCIA, che prevedeva il loro accorpamento. In seguito i lavori hanno riguardato anche la sopra elencata pratica d, dove viene dichiarata nella perizia giurata del 30/07/2019 RG 1013/19, Cron 1282/19, la remota costruzione del fabbricato. Tuttavia per la porzione immobiliare oggetto di perizia non è presente il certificato di agibilità.

- d) *da conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

Da quanto potuto accertare, i beni risultano di proprietà delle sig.re:

Diritti e oneri reali: proprietà $\frac{1}{2}$ e
Diritti e oneri reali: proprietà $\frac{1}{2}$;

I due subaltemi oggetto di perizia di fatto sono uniti ed adoperati come attività commerciale di pizzeria e rosticceria. Durante le fasi di sopralluogo, consegnava allo scrivente un documento composto da tre pagine dattiloscritte e una pagina afferente ad un modello di pagamento (Al.1) recanti la data del 28/01/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Locri in data 03/02/2010 al n. 243 serie 3°, riguardante un contratto di locazione commerciale con la quale concedono in fitto le unità immobiliari individuate catastalmente al foglio 37, part 297, sub 1 e 5.

- e) *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

Non si evidenziano formalità o vincoli, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Dall'ispezione ipotecaria del 14/07/2021 (Al. 5) risultano:

Iscrizione del 10/02/2010R.P.445 RG 2533 con un'annotazione n. 1003 del 28/05/2021 (Cancellazione Totale)

Iscrizione del 10/02/2010R.P.447 RG 2535 con un'annotazione n. 1005 del 28/05/2021 (Cancellazione Totale)

Da quanto verificato nelle pratiche edilizie sopra indicate, in particolare dalla perizia giurata presso il Tribunale di Locri del 30/07/2019 RG 1013/19 Cron 1282/19, (Al.9) nell'accertamento dell'anno di costruzione e dichiarazione di idoneità statica del fabbricato, si evidenzia che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1942.

Si evidenzia che non è stata effettuata la variazione catastale a fronte dell'accorpamento e modifiche all'interno dei sub 1 e 5 così come riportato nelle pratiche edilizie SCIA prot. n. 0031360 del 12/12/2012 e CILA del 24/01/2020 prot. reg. 30983/202. (Al. 8 e Al. 9)

Pertanto rimarranno a carico dell'acquirente gli oneri per l'accatastamento e per richiedere e ottenere l'agibilità

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: ediproggettazione@alice.it - PEC: gilombardo@cappc-rc.it

dei locali come in seguito specificati.

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

Da quanto potuto accertare, non risultano per i beni pignorati, vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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

Da quanto potuto accertare, i beni oggetto di perizia. Individuali catastalmente al foglio 37, part 297, sub 1 e 5, sono utilizzati come attività commerciale di rosticceria e pizzeria da parte del [redacted] in forza di un contratto di locazione commerciale firmato con le proprietarie [redacted] in data 28/01/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Locri in data 03/02/2010 al n. 243 serie 3°. La durata del contratto (Art.1), come indicato a pag. 1 e 2 del documento contrattuale, scade il 31/01/2016 e si intenderà tacitamente prorogata per ulteriori sei anni. Successivamente il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni.

- 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;*

Non sono state rilevate informazioni circa sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate o se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Per i beni pignorati, non si evidenziano procedimenti giudiziari in corso.

- i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni oggetto di perizia sono pervenuti alla [redacted] in nuda proprietà per 1/2 ciascuno per atto di donazione del 18/02/1998, notaio [redacted] Rep. 46154, trascritto in data 11/03/1998 al n.3593/3013.

Da quanto potuto accertare, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Esiste un contratto di affitto per come evidenziato al precedente quesito "g"

- l) *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi,*

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrara n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

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

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico Sett. 5 - Politiche del Territorio e da quanto potuto visionare nelle pratiche edilizie per le particelle oggetto di perizia:

- DIA prot. 0008576 del 09/04/2010 inerente opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato riportato in catasto al fg. 34, part 297;
- DIA prot. 0029516 del 02/12/2010 sanatoria opere abusive eseguite in difformità alla DIA prot. 8578 del 09/04/2010;
- SCIA prot. n. 0031360 del 12/12/2012, realizzazione di un'unica unità immobiliare al posto dei sub 1 e 5 P.T. già destinati ad attività commerciale...;
- CILA del 24/01/2020 prot. reg. 30983/2020 per completamento dell'u.i. sub 12 (PT), cambio di destinazione sub 10 (PS1) e per ultimazione delle unità immobiliari sub. 1-5 (PT) pratica anch'essa già presentata con SCIA del 12/12/2012 prot. n. 0031360;

I lavori effettuati risultano conformi con lo stato di fatto di cui al rilievo effettuato dallo scrivente CTU in data 25/03/2021. Si rileva tuttavia la mancanza di pratica di aggiornamento catastale afferente alla fusione delle unità immobiliari sub. 1 e sub. 5 così come evidenziate nella pratica SCIA del 12/12/2012 prot. n. 0031360 e la mancanza di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

Per la stessa è necessario presentare al SUE Calabria una pratica edilizia oltre ad effettuare l'accatastamento. Spese che saranno dettagliate al quesito "I"

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Da quanto potuto accertare l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Non vi sono motivi ostativi per la redazione del medesimo documento.

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo (MCA), prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Soggetto di Stima", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Soggetto di Stima e quindi individuare il valore di mercato dell'immobile da stimare.

INDAGINI DI MERCATO

Sono state svolte una serie di indagini incentrate su una puntuale analisi di immobili di simili caratteristiche a quello oggetto di stima, effettuate tramite ricerche di annunci sul web e presso informazioni reperite in primarie agenzie immobiliari operanti nel territorio, precisando, che le compravendite di immobili commerciali negli ultimi anni, nel territorio cittadino sono poche.

Per destinazione commerciale – Negozi, di seguito vengono elencati i comparabili reperiti che sono stati utilizzati nella valutazione del bene con il metodo (MCA):

Comparabile 1: Negozio ubicato a Siderno, Via Pagano angolo Corso della Repubblica - mq commerciali 375 piano terra, prezzo richiesto € 400.000,00.

Comparabile 2: Negozio ubicato a Siderno, Via Cesare Battisti - mq commerciali 120 piano terra, prezzo rilevato € 150.000,00.

Comparabile 3: Negozio ubicato a Siderno, Corso G. Garibaldi - mq commerciali 251 piano terra, prezzo richiesto € 200.000,00.

La superficie complessiva della porzione immobiliare oggetto di stima, derivante dal rilievo metrico ed usata ai fini del calcolo è di mq 132,00.

Valutazione del bene con il metodo (MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	M. Pagano	C. Battisti	C. so Garibaldi	P. zza Cavour	Via
Distanza dal soggetto di stima	130	300	400		m
Tipologia/destinazione dell'immobile	negozio	negozio	negozio	negozio	
Prezzo rilevato	400.000,00	150.000,00	200.000,00		
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta		Euro
Data (mesi dal rilevamento)	24	3	24		
Sconto sul prezzo rilevato	20,00%	15,00%	2,00%		mesi
Prezzo adottato	320.000,00	127.500,00	196.000,00		%
Superficie raggugliata	375,00	120,00	261,00	132,00	Euro
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	mq.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	0	0	0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	2	3	n.
Manutenzione (1 - 2 - 3 - 4 - 5)	0	0	0	0	n.
Impedimento (0=nessuno, 3=moderato, 4=buono, 5=ottimo)	2	3	2	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-1	-3	-2	2	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

Data - saggio annuo di rivalutazione (%) 0,00%

Coefficients di ragguglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	

Livello di piano - saggio di incremento (%) 1,00%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	3.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	11
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	22.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	25,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	25,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	375,00	Prezzo marginale	€ 853,33	Prezzo marginale assunto : € 780,88
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 1.062,50	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	251,00	Prezzo marginale	€ 780,88	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	132,00			

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
 Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	780,88	780,88	780,88
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	800,00	800,00	800,00
Livello di piano	3.200,00	1.275,00	1.960,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	22.000,00	22.000,00	22.000,00
Zona	80.000,00	31.875,00	49.000,00
Qualità	80.000,00	31.875,00	49.000,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	320.000,00	127.500,00	196.000,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	-189.752,99	9.370,52	-92.924,30
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1.600,00	1.600,00	800,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	-22.000,00	0,00
Zona	80.000,00	95.625,00	98.000,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	211.847,01	212.095,52	201.875,70

Prezzo corretto medio (€.)	208.606,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,06%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	113.863,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	208.600,00
----------------------------	-------------------

Il più probabile valore di mercato, scaturito dalla valutazione con metodo MCA, risulta di € 208.600,00.

Bisogna comunque apportare alcune riduzioni al valore stimato per la redazione di pratiche edilizie, catastali e per alcuni lavori edili come di seguito specificato:

- 1) Onorario per presentazione di pratica edil. CILA al SUE Calabria per chiusura porta di accesso al piano cantinato sub 10 non oggetto di esecuzione immobiliare e per fusione dei sub 1 e 5 = € 500,00 circa.
- 2) Diritti di segreteria pratica edilizia CILA = € 50,00.
- 3) Lavori di chiusura con muratura di laterizi e rifiniture come le pareti adiacenti, della porta interna di accesso al piano cantinato sub 10 non oggetto di perizia = A corpo € 500,00 circa.
- 4) Pratica Catastale DocFa per fusione dei sub 1 e 5 con redazione di planimetria di elab. planimetrico = €

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

500,00 circa.

5) Pagamento oneri pratica DocFa = € 50,00.

6) Revisione impianti (elettrico, idrico-fognario e termico) con certificazione effettuata da installatori qualificati = € 2.000,00 circa.

7) Onorario per redazione di Attestato di Prestazione Energetica = € 300,00 circa.

8) Onorario per presentazione da parte di tecnico abilitato di Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) al SUE Calabria = € 1.250,00 circa.

9) Diritti di segreteria pratica edilizia SCA = € 50,00.

Totale spese = € 5.200,00 circa, oltre iva, CPA.

Effettuando pertanto le dovute detrazioni si ha: € 208.600,00 - € 5.200,00 = € 203.400,00

Il valore di mercato complessivo dei beni ipotecati, identificati catastralmente al foglio 34, part. 297, sub 1 e sub 5, cat. C/1, piano terra, risulta di € 203.400,00 circa.

Valore al metro quadrato = € 203.400,00 / 132 mq = 1.540,91 €/mq circa.

Inoltre lo scrivente CTU, da quanto potuto accertare rievoca che:

- le parti immobiliari periziate, risultano di proprietà delle [redacted] Si trovano in discrete condizioni manutentive e adoperate come attività commerciale di rosticceria e pizzeria dal sig. [redacted] in forza di un contratto di locazione commerciale firmato con le proprietarie in data 28/01/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Locri in data 03/02/2010 al n. 243 serie 3°.
- non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese condominiali insolute;
- le parti immobiliari periziate, per come sono di fatto organizzate, possono costituire un unico lotto come di seguito identificato:

LOTTO UNICO - piena proprietà di due unità immobiliari di tipo commerciale di fatto costituenti un'unica unità commerciale, poste al piano terra (1° liv f.t.) di un maggiore palazzo di vecchia costruzione, situato in fregio a piazza Cavour, via Piromalli e via Savonarola, identificate catastralmente al foglio 34, part. 297, sub 1, cat. C/1, cl. 7, rendita € 693,65, indirizzo Piazza Cavour n. 1, piano T e foglio 34, part. 297, sub 5, cat. C/1, cl. 7, rendita € 1256,08, indirizzo Piazza Cavour n. 3, piano T. Prezzo € 203.400,00 circa.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Dal rilievo effettuato è stata redatta in scala 1:100, la pianta piano terra (All. 3) delle porzioni immobiliari le quali descrivono compiutamente lo stato dei luoghi al 25/03/2021.

n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettati ad IVA;

I beni non sono soggetti ad IVA.

- o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

In data 02/04/2021 è stata inoltrata dallo scrivente CTU al Giudice, istanza di proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale (Udienza del 10/05/2021) e in data 06/04/2021 il Giudice, dott.ssa Castaldo ha accolto l'istanza rinviando l'udienza al 11/10/2021.

È stata notificata alle parti la proroga dei termini di presentazione dell'elaborato peritale, tramite posta raccomandata a/r n. 15357231169-7 del 12/04/2021 [redacted] e raccomandata a/r n. 15357231169-8 del 12/04/2021 alla [redacted] nonché [redacted] tramite PEC del 07/04/2021 all'indirizzo: [redacted] (All. 11)

- p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi.*

- Lo scrivente CTU, terminata la perizia, provvederà a trasmettere l'elaborato peritale agli indirizzi PEC, agli avvocati: [redacted]

- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*

Si provvederà a depositare l'elaborato peritale anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) contenente due versioni di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati.

- r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

Il sottoscritto, nel ringraziare il G.E per la fiducia accordata, se necessario comparirà all'Udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a Lui trasmesse.

Si allega:

- All.1 - Verbale di sopralluogo del 25/03/2021 - Contratto e procura avv.ti difensori;
- All.2 - Rilievo fotografico del 25/03/2021;
- All.3 - Pianta rilievo stato di fatto del 25/03/2021;
- All.4 - Visure catastali storiche, planimetrie, elaborato planim, elenco sub ed estratto di mappa;

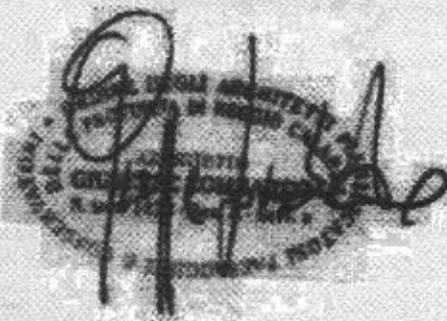
Arch. Giuseppe Lombardo - Via Camera n.19 - 89048 Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alios.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

- All.5 - Ispezione ipotecaria;
- All.6 - Documentazione Urbanistica: DIA prot. 0008576 del 09/04/2010;
- All.7 - Documentazione Urbanistica: DIA prot. 0029516 del 02/12/2010;
- All.8 - Documentazione Urbanistica SCIA prot. n. 0031360 del 12/12/2012;
- All.9 - Documentazione Urbanistica CILA del 24/01/2020 prot. reg. 30983/2020;
- All.10 - Certificato di residenza [REDACTED]
- All.11 - Notifica alle parti rinvio udienza;
- All.12 - Comparabili per stima MCA;

Siderno il 10 Settembre 2021

Il Consulente Tecnico

Arch. Giuseppe LOMBARDO



Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494872611, e-mail: edprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it