

Architetto Elisa Filardo

Via Risorgimento, 114 – 89052 Campo Calabro (RC)

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

e-mail: efilardoit@yahoo.it

Cell. 339 12 11 552

Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

R.G.E.I. n. 19/2020

Do Value S.P.A. contro [REDACTED]

Custode Giudiziario: avv. **Domenico Servello**

Committente: **G.E. DOTT. MARIO MIELE**
Tribunale di Vibo Valentia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICA

Descrizione e valutazione di alcuni immobili ubicati nel Comune di Ricadi (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n.19/2020 promossa da DoValue S.p.A. contro [REDACTED]

Vibo Valentia (VV), 6 novembre 2020

Timbro e Firma



SOMMARIO

<i>Premessa</i>	3
<i>PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI</i>	5
<i>PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	6
<i>DESCRIZIONE LOTTO 1 – CASA UNIFAMILIARE</i>	14
<i>DESCRIZIONE LOTTO 2 – CASA UNIFAMILIARE</i>	17
<i>PARTE III – RISULTATI DELL’ANALISI</i>	21
<i>METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI</i>	21
<i>METODO COMPARATIVO</i>	21
<i>APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI</i>	22
<i>CONCLUSIONI</i>	26

ALLEGATI

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE GRAFICA (ELABORATI A SUPPORTO DELLO STUDIO)
- ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 5 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI E TITOLI DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 6 – ALTRI DOCUMENTI
- ALLEGATO 7 – ESITI DELL’ACCERTAMENTO CATASTALE

APPENDICI

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



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio – Descrizione e valutazione di alcuni immobili ubicati nel Comune di Ricadi (VV), oggetto di procedura di esecuzione immobiliare n. 19/2020 promossa da DoValue S.p.A. contro [REDACTED]

La sottoscritta **ARCH. ELISA FILARDO**, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia con numero di albo 296, con studio tecnico in Via Risorgimento, 114 – 89052 Campo Calabro (RC), per incarico conferitole dal **Giudice dell'Esecuzione, DOTT. MARIO MIELE** (Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia), ha eseguito sopralluoghi ed indagini necessari per soddisfare il mandato assegnatole, con particolare riferimento all'identificazione dei beni pignorati ed alla descrizione dettagliata degli elementi a questi associati, nonché alla determinazione del valore commerciale ed alla previsione delle operazioni preliminari eventualmente necessarie per la vendita dei cespiti stessi.

Lo scopo della presente relazione, pertanto, è quello di descrivere e valutare gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n. 19/2020, promossa da **DoValue s.a.s. n.q. di procuratrice della società BCC NPLs 2018 s.r.l. contro [REDACTED]** [REDACTED] tramite l'esame delle caratteristiche di quattro unità immobiliari site in agro del Comune di Ricadi (VV) e, in ultima analisi, la **stima del più probabile valore di mercato** dei cespiti in esame.

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

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



verifica sullo stato di possesso dei beni;

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

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

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



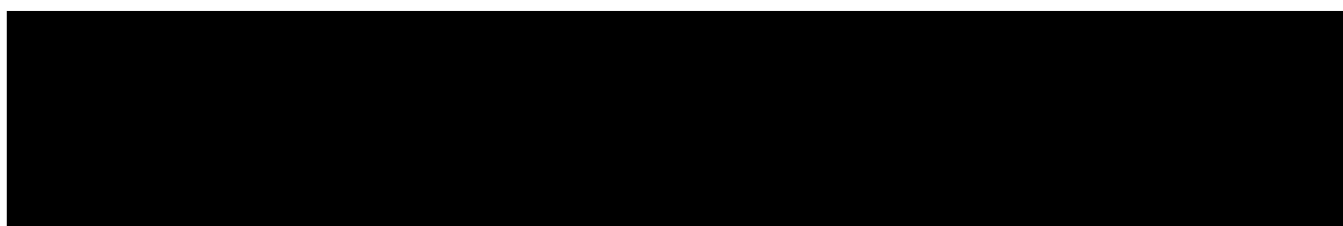
PARTE I – FATTI, PERSONE E COSE INERENTI I QUESITI

Il presente lavoro, come accennato in premessa, è stato elaborato per garantire una consulenza tecnica, commissionata alla scrivente C.T.U. dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia, finalizzata alla descrizione ed alla valutazione di quattro immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al **R.G.E.I. n. 19/2020**

PROMOSSA DA

DoValue S.p.A. (c.f. 00390840239), nq di **procuratrice della BCC NPLs 2018 s.r.l.** (c.f. 04970410264)

CONTRO



I beni oggetto della presente analisi sono costituiti da due immobili siti nel Comune di Ricadi Contrada Santa Maria in testa al debitore per la nuda proprietà nella misura di 1/1 ed a [redacted] per il diritto di abitazione.

Le attività peritali sono state avviate, come concordato con il custode giudiziario, **avv. Domenico Servello**, in data 28/08/2020, tramite la realizzazione delle necessarie verifiche e rilevamenti metrici e fotografici a carico degli ambienti interni ed esterni dei beni pignorati (i cui esiti sono riportati, rispettivamente, in *Allegato 1* – Documentazione catastale, in *Allegato 2* – Documentazione fotografica ed in *Allegato 3* – Documentazione grafica), in presenza della sig.ra [redacted]

Le attività peritali sono proseguite, inoltre, con la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Vibo Valentia, del Comune di Ricadi e della Regione Calabria – Ufficio Tecnico Regionale, Settore 3, di Catanzaro, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale Nazionale, nonché con l'acquisizione di dati ed informazioni funzionali all'esecuzione di una specifica indagine di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.).

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



PARTE II – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente perizia tecnica riguarda la stima del *più probabile valore di mercato* di **n. 2 (due)** immobili ubicati in località Gurdurello del Comune di Ricadi.



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

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

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

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



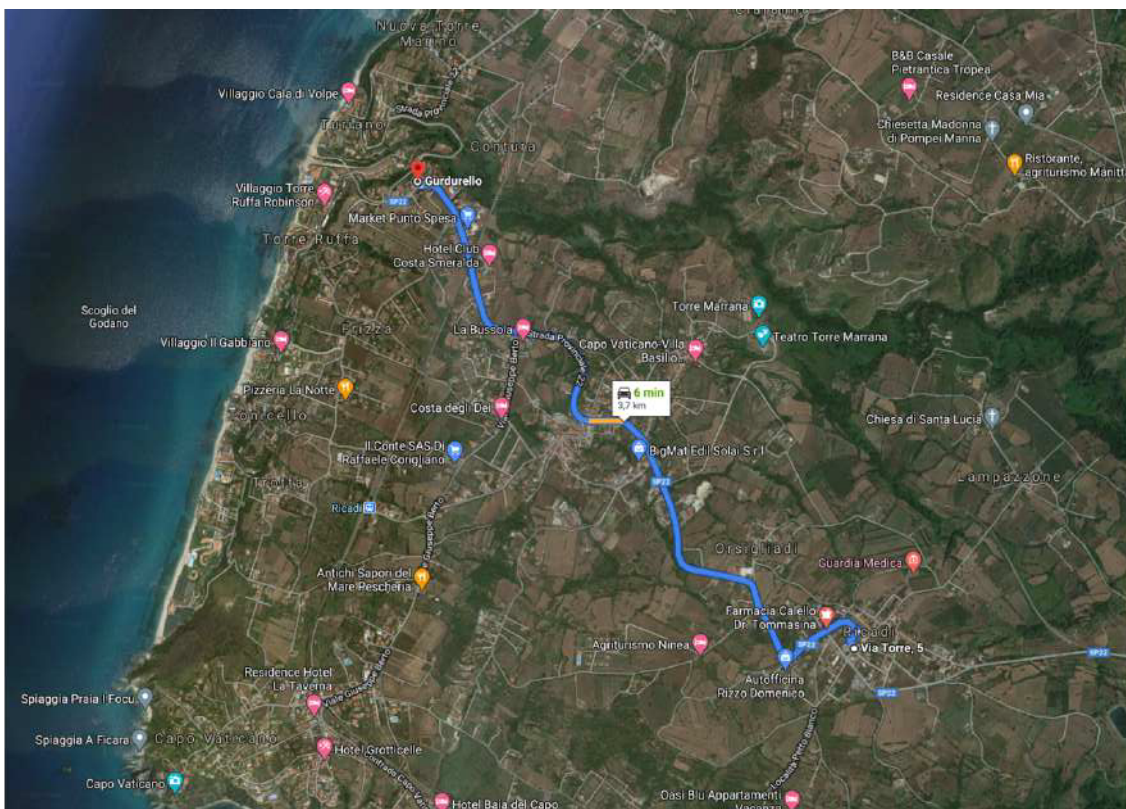


Figura 2 - Inquadramento territoriale Ricadi (VV). In evidenza, la distanza dal centro cittadino.

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



IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Gli immobili sottoposti a pignoramento, per la loro piena proprietà (giusta trascrizione del 26.05.2020 R.P. 1542 R.G. 1875), sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Vibo Valentia, Comune di Ricadi, come segue:

- **foglio di mappa n. 6, particella n. 410, sub 2** - cat. A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani, 60 mq, rendita € 135,57;
- **foglio di mappa n. 6, particella n. 410, sub 3** - cat. A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani, 59 mq, rendita € 135,57;
- **foglio di mappa n. 6, particella n. 410, sub 4** - cat. A/4, classe 2 consistenza 4 vani, 61 mq – tot. Escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 154,94;
- **foglio di mappa n. 6, particella n. 410, sub 5** - cat. A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani, 57 mq, rendita € 135,57.

Dette unità immobiliari fanno parte di **un unico edificio plurifamiliare** sviluppato su tre piani e composto da n. 5 distinti appartamenti, circondato da ampia corte di pertinenza comune, non oggetto di pignoramento, dotato di ingresso carrabile e posti auto.

L'identificazione catastale degli immobili è in corso di rettifica mediante specifica operazione di **aggiornamento catastale**, avviata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Vibo Valentia, a seguito della quale le particelle saranno sottoposte a “*soppressione*” e contestuale “*fusione*”, in quanto in corso di sopralluogo si è rilevato che i quattro cespiti, di fatto, costituiscono due distinte unità immobiliari (una per piano).

Gli immobili subiranno, pertanto, le seguenti variazioni di identificativo catastale:

- gli immobili censiti **foglio di mappa n. 6, particella n. 410, sub 2-3** saranno soppressi e sostituiti dal solo **subalterno 8**;
- gli immobili censiti **foglio di mappa n. 6, particella n. 410, sub 4-5** saranno soppressi e sostituiti dal solo **subalterno 9**.



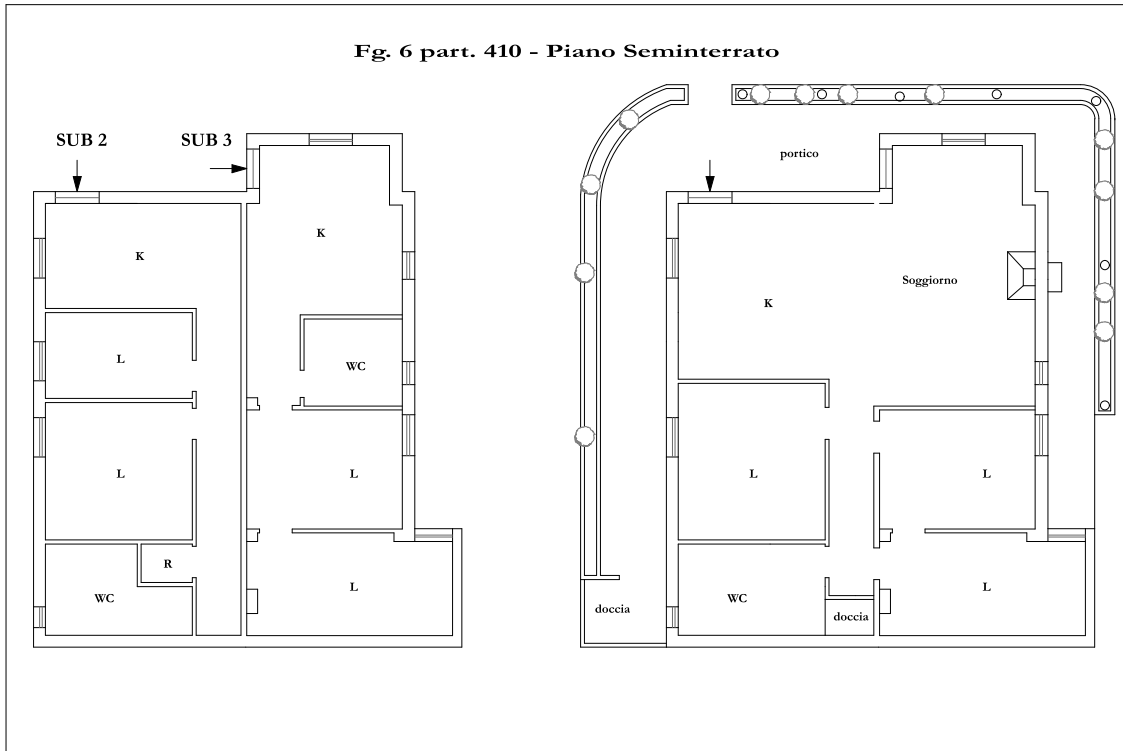
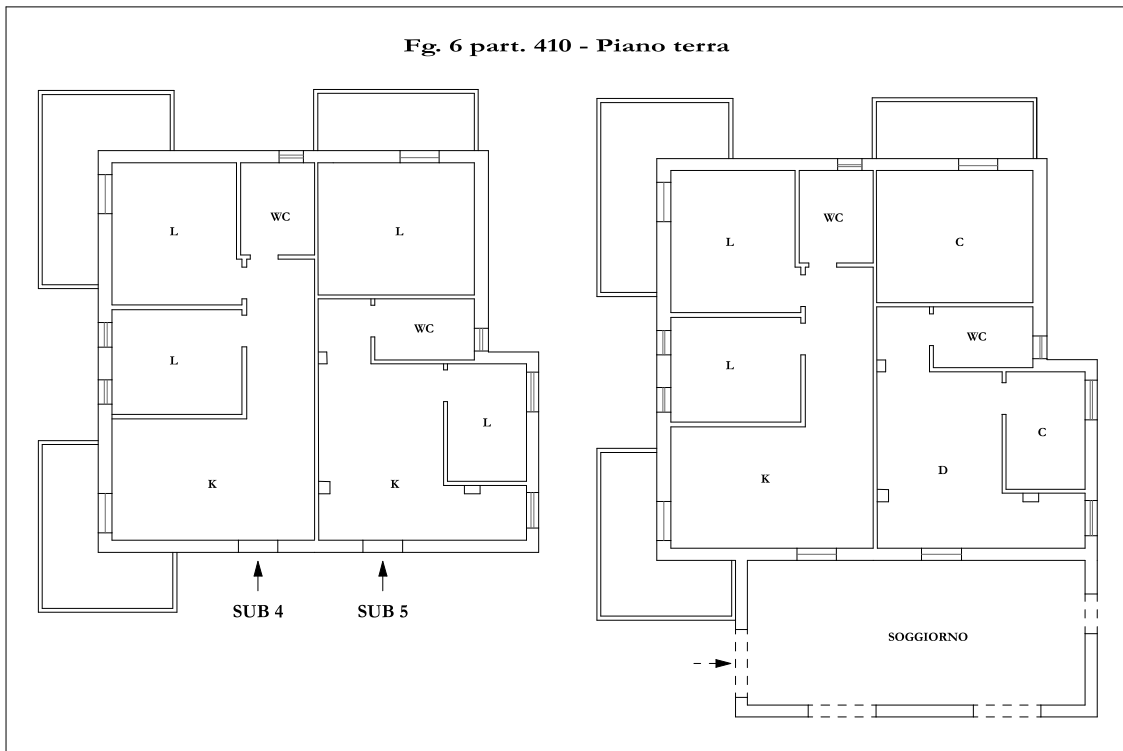


Figure 3a e 3b – Confronto tra elaborati catastali e stato dei luoghi. In alto il piano seminterrato, in basso il piano terra.



Si è preso atto, inoltre, che il confine catastale della corte di pertinenza non corrisponde con il confine fisico (ossia con la situazione dei luoghi per come riscontrata al momento del sopralluogo - accesso). In particolare, il fabbricato che ospita le unità immobiliari pignorate presenta, in planimetria catastale (come si può evincere dalla documentazione allegata), un vertice (lato nord - nord-est) posto sul confine della particella. Nella realtà, invece, detto fabbricato è circondato dall'area di pertinenza (cortile), che sembrerebbe, quindi, sconfinare in parte sulla limitrofa particella 226, catastalmente in testa a [REDACTED] (sono ad oggi in corso gli opportuni accertamenti).

È opportuno precisare, a tal proposito, che, sui luoghi, l'attuale confine si presenta chiaramente consolidato da muri che ne delimitano il perimetro nel lato Nord. Nel lato Est del cortile pertinenziale, invece, non vi sono segni visibili e/o manufatti a delimitazione delle distinte proprietà.

Si rileva, altresì, che detta area pertinenziale interessata dall'apparente disallineamento catastale, benché afferente l'intero fabbricato in cui è pure collocata un'unità immobiliare non pignorata, è prospiciente le unità immobiliari pignorate poste al piano seminterrato (p.la 410, sub 2 e 3), come riferito, oggi di fatto costituenti un'unica unità immobiliare.

Inoltre, sempre detta area rappresenta l'unica via di accesso carrabile nei confronti della limitrofa particella 511 (posta sul lato Est), catastalmente in testa a [REDACTED] [REDACTED] ove è pure collocato (quanto meno in gran parte) un immobile di modeste dimensioni (bungalow, illustrato nella seguente immagine) non accatastato ed estraneo alla presente procedura; un'ulteriore via di accesso pedonale alla medesima particella 511, è data da una scala collocata all'interno dell'area cortilizia pertinenziale.



Si ravvisa, quindi, l'esistenza di una servitù di passaggio gravante sull'area pertinenziale del fabbricato ove sono collocate le unità immobiliari pignorate a favore del terreno confinante identificato catastalmente al Foglio 6, particella 511, attualmente in testa a [REDACTED]



Figura 4 – Situazione di fatto del confine Nord – Nord-Est

I quattro cespiti pignorati, per come sopra anticipato, risultano inclusi in un edificio afferente alla tipologia costruttiva delle cd “villette bifamiliari”, costituite da un fabbricato composto da n. 5 unità (3 allo stato attuale) abitative indipendenti (quattro delle quali, interessate dal procedimento in epigrafe), dotato di ampia corte di pertinenza comune (mq. 500 ca.), ubicato in *Contrada Gurdurello* in Agro del Comune di Ricadi, nota località turistico-residenziale del territorio vibonese, caratterizzata da notevole valore paesaggistico - ambientale poiché situata sulla Costa degli Dei (*figg. 1-3*) e a meno di 1 km dal mare.



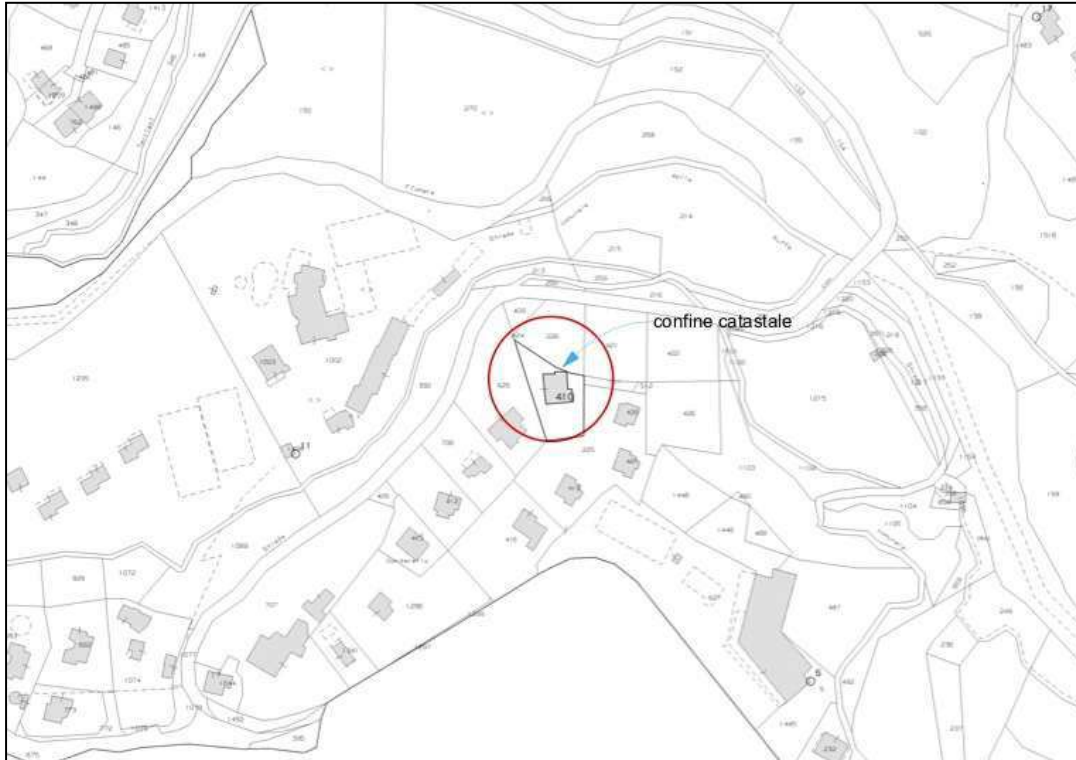


Figura 5 - In evidenza il fabbricato in aderenza al confine

Questi confinano a Nord con proprietà [redacted], a Sud con strada privata, ad Est con ditte varie ed altri e ad Ovest con proprietà [redacted] e sono in testa ai debitori per la quota di 1/1 (precisamente i subalterni 2-3 sono in testa alla signora [redacted] ed i subalterni 4-5 sono in testa al signor [redacted] ed alla signora [redacted]).



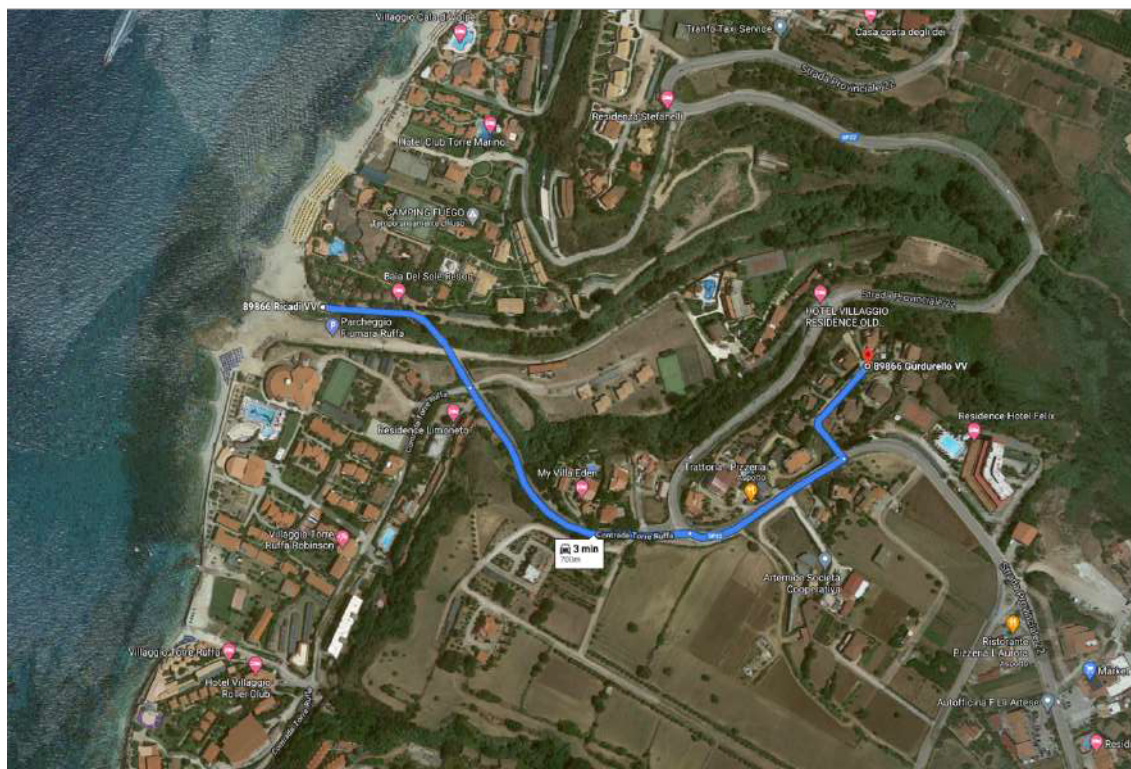


Figura 6 - Inquadramento territoriale Ricadi (VV). In evidenza, la distanza dalla costa.

Per esigenze metodologiche, nonché espositive (al fine di evitare inutili ridondanze nella illustrazione delle informazioni riportate, esplicitando al meglio, sin dai primi step, il processo di stima), infine, si rappresenta che i cespiti in esame saranno descritti sulla base delle *tipologie costruttive e funzionali*, raggruppate per categorie omogenee³, individuabili nell'ambito del complesso immobiliare oggetto della presente analisi, ovvero **due lotti** denominati **LOTTO 1** e **LOTTO 2**.

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

³ Le caratteristiche dei beni oggetto di stima (spesso contraddistinti da differenti *caratteristiche e destinazioni d'uso*), impongono, specie in caso di procedimenti analitici, la strutturazione di un modello basato sull'analisi (e la valutazione) di elementi quanto più possibile omogenei. Nel presente lavoro, pertanto, sono state definite, sulla base dei predetti criteri, le "unità di valutazione" alle quali si farà riferimento durante l'intero processo estimativo.



DESCRIZIONE LOTTO 1 – CASA UNIFAMILIARE [FG 6, PART. 410, SUB. 8 (EX SUB. 2-3)]

Il cespite in esame risulta composto: da un ampio locale pranzo-soggiorno, da n. 3 camere e bagno, per una superficie complessiva di m² 118,85 ed altezza utile di m 2,70, nonché da n. 1 portico con copertura in tegole su travi in legno, posto lungo 3 lati del fabbricato (di m² 46 ca), quota di proprietà di 1/3 della corte di pertinenza comune (mq. 166,60 ca.), come meglio illustrato nelle planimetrie e nel rilievo fotografico allegati al presente lavoro (*Allegato 1* – Documentazione catastale e *Allegato 2* – Documentazione fotografica).

L'abitazione oggetto di analisi, quindi, è caratterizzata da una tipologia distributiva affine alle “case vacanze”: piccoli spazi privi di disimpegno, unico ambiente centrale dal quale si accede agli altri vani dell'u.i. (come documentato nei predetti *Allegati 1 e 2*).

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni del cespite risultano mediocri (umidità di risalita sui muri perimetrali, distacchi d'intonaco), sufficientemente buoni i materiali impiegati e le rifiniture realizzate (pavimentazioni e rivestimenti); gli infissi esterni in legno sono privi dell'ordinaria manutenzione ma in buone condizioni. All'esterno l'immobile si presenta, come all'interno, in evidente stato di abbandono e privo dell'ordinaria manutenzione ordinaria (pittura della facciata, trattamento delle superfici lignee della struttura della veranda e degli infissi), risulta intatta la pavimentazione della veranda mentre sono evidenti le tracce di umidità dei balconi dell'appartamento sovrastante ed i localizzati distacchi degli intonaci, come illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione di CTU (*Allegato 2*). Non sono evidenti segni di dissesto e crepe.

Gli impianti idrico ed elettrico dell'U.I., infine, appaiono in buone condizioni, mentre l'impianto di allontanamento dei reflui risulta mal funzionante.

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

- *Strutture di fondazione, di elevazione*: realizzati in struttura intelaiata in c.a.
- *Solai*: costituiti da struttura intelaiata in c.a.
- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento*: intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, con rivestimenti dei bagni in ceramica.
- *Pavimentazione*: ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento*: presente impianto di riscaldamento con radiatori



e caldaia e camino a legna.

- *Infissi esterni*: legno.
- *Infissi interni*: porte in legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: sufficiente, fatta eccezione per le suddette criticità.

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

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

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

Per quanto concerne la *distanza dai centri di mercato e dalle città*, come più volte ribadito, il cespite in oggetto è ubicato nella zona periferica della cittadina di Ricadi, a circa km 2,0 dalla stazione ferroviaria di Ricadi (linea tirrenica “via Mileto”), ed a circa km 31 dal capoluogo di Provincia.

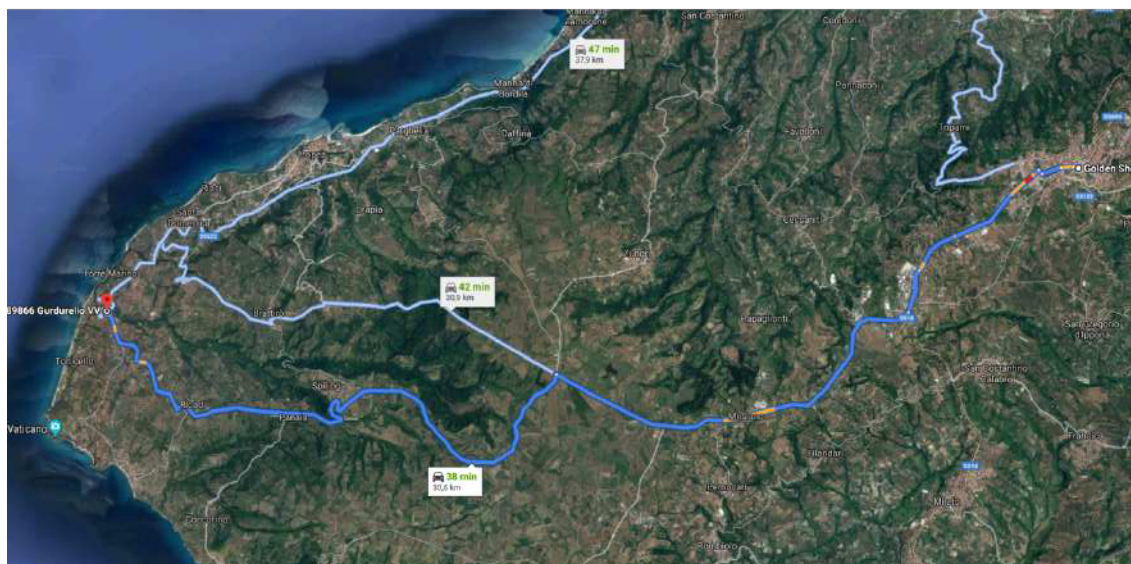


Figura 7 — Localizzazione immobile. In evidenza, la distanza del cespite rispetto ad alcuni punti di interesse (città di Vibo Valentia).



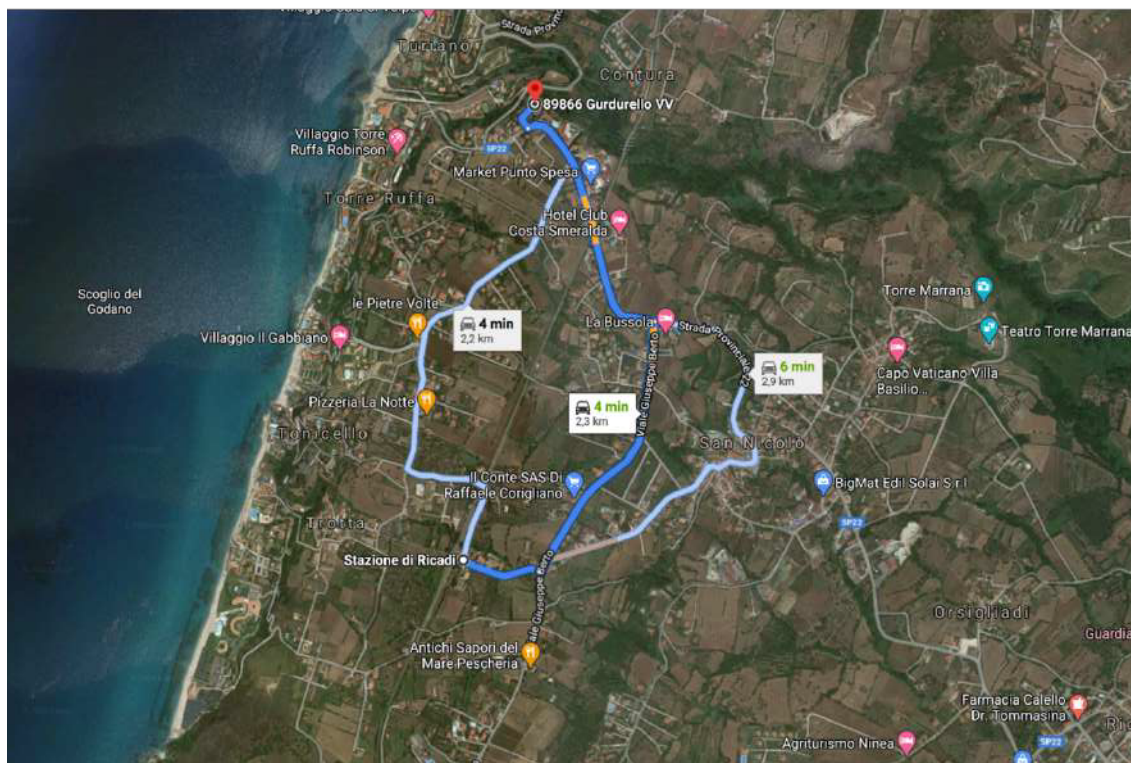


Figura 8 – Localizzazione immobile. In evidenza, la distanza del cespite rispetto ad alcuni punti di interesse (stazione ferroviaria).



DESCRIZIONE LOTTO 2 – CASA UNIFAMILIARE [FG 6, PART. 410, SUB. 9 (EX SUB. 4-5)]

Il cespite in esame, a cui si accede da un ampio locale soggiorno, è composto da un locale cucina, n.4 camere, n. 2 bagni ed un ampio disimpegno, per una superficie complessiva di m² 141,00, altezza utile di m 2,70, nonché dotato di n. 3 balconi, per una superficie complessiva pari a m² 26 ca., quota di proprietà di 1/3 della corte di pertinenza comune (mq. 166,60 ca.), come meglio illustrato nelle planimetrie e nel rilievo fotografico allegati al presente lavoro (*Allegato 1* – Documentazione catastale e *Allegato 2* – Documentazione fotografica).

Le condizioni complessive di conservazione e manutenzione degli ambienti interni del cespite risultano buone così come i materiali impiegati e le rifiniture realizzate (pavimentazioni e rivestimenti); gli infissi esterni in legno sono privi dell'ordinaria manutenzione ma in buone condizioni. All'esterno l'immobile si presenta, sul lato sud e parzialmente per i lati esposti a est e a ovest, in ottimo stato manutentivo, mentre le residue facciate dei lati est ed ovest e la facciata esposta a nord risultano carenti dell'ordinaria manutenzione (pittura della facciata, trattamento delle superfici lignee degli infissi); risulta, inoltre, intatta la pavimentazione dei balconi ma vi sono presenti localizzati distacchi degli intonaci, come illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione di CTU (*Allegato 2*). Non sono evidenti segni di dissesto e crepe.

Gli impianti idrico ed elettrico dell'U.I., infine, appaiono in buone condizioni.

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

- *Strutture di fondazione, di elevazione:* realizzati in struttura intelaiata in c.a.
- *Solai:* costituiti da struttura intelaiata in c.a.
- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento:* intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, con rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica.
- *Pavimentazione:* ceramica.
- *Impianto di riscaldamento/condizionamento:* assente
- *Infissi esterni:* legno.
- *Infissi interni:* porte in legno.
- *Segni di dissesto e/o degrado:* nessuno.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:* buono, fatta eccezione per le suddette criticità.



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

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

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

Per quanto concerne la *distanza dai centri di mercato e dalle città*, come più volte ribadito, il cespite in oggetto è ubicato nella zona periferica della cittadina di Ricadi, a circa km 2,0 dalla stazione ferroviaria di Ricadi (linea tirrenica "via Mileto"), ed a circa km 31 dal capoluogo di Provincia.

SITUAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA

Il fascicolo amministrativo dell'immobile non è stato rinvenuto né presso l'Amministrazione comunale di Ricadi, né presso l'Ufficio Regionale – Settore di Vigilanza normativa Tecnica sulle Costruzioni (come da certificazioni riportate nell'*Allegato 4*). Dallo studio degli atti di proprietà si è comunque pervenuti ai titoli autorizzativi dell'opera, che risulta edificata con Licenza Edilizia del 17 Aprile 1978 – Pratica Edilizia n. 800/1978 e successiva Concessione edilizia in sanatoria del 10 Luglio 1987 prot. n. 2117 del 13/02/1987.

In base all'analisi dello stato di fatto e della documentazione catastale è possibile dedurre che la citata sanatoria sia riferibile all'ampliamento del piano terra e alla creazione della veranda al piano seminterrato, ovvero a quanto non corrispondente tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo ed il primo accatastamento dell'immobile avvenuto in data 24/04/1986.

Considerata, però, la mancanza degli elaborati progettuali e del relativo fascicolo amministrativo, relativo ai titoli autorizzativi, non è possibile verificare con certezza se l'immobile sia privo di abusi, gli stessi però sono da ritenersi sanabili.



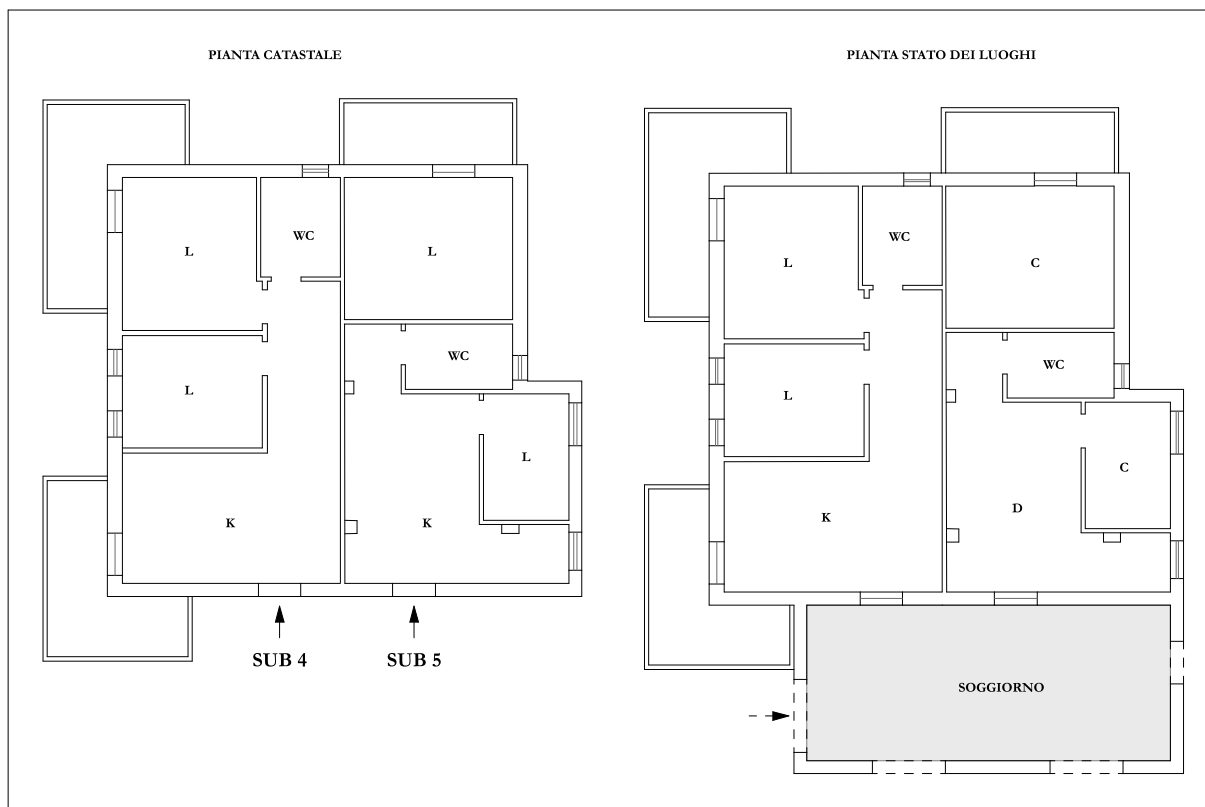


Figura 9 - Elaborato di confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile non ricade su aree demaniali, non risulta essere interessato da livelli, censi e simili né da altri limiti o vincoli (idrogeologico, ambientale e paesaggistico, storico).

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

STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La situazione dei soggetti che occupano l'immobile, alla data di effettuazione del sopralluogo, è la seguente: l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 6 particella 410 sub 2-3 risulta in possesso della signora [redacted] ma disabitata.



La stessa, risulta pervenuta alla signora [REDACTED] come da certificato di ispezione ipotecaria allegato al presente lavoro (*Allegato 5 – Elenco trascrizioni ed iscrizioni*), in virtù dei seguenti atti:

- Atto di donazione a rogito notaio Domenico Scordamaglia, repertorio 31033 raccolta n. 8543 del 29/07/1992, trascritto in data 05/08/1992 (R.P. n. 15718 e R.G. n. 18476), la quota di 1/1 contro [REDACTED]

L'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 6 particella 410 sub 4-5 risulta in possesso del signor [REDACTED], che la occupa come abitazione principale.

La stessa risulta pervenuta al signor [REDACTED] e alla signora [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, come da certificato di ispezione ipotecaria allegato al presente lavoro (*Allegato 5 – Elenco trascrizioni ed iscrizioni*), in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito notaio Sapienza Commerci, repertorio 50296 raccolta n. 19519 del 27/07/2004, trascritto in data 05/08/2004 (R.P. n. 4049 e R.G. n. 4695), la quota di 1/1 contro [REDACTED]
- Al signor [REDACTED] il bene era pervenuto per la quota di 1/1, giusto Atto di donazione a rogito notaio Domenico Scordamaglia, repertorio 31032 raccolta n. 8543 del 29/07/1992, trascritto in data 05/08/1992 (R.P. n. 15717 e R.G. n. 18475), la quota di 1/1 contro [REDACTED]



PARTE III – RISULTATI DELL'ANALISI

METODOLOGIA E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

I beni oggetto della presente analisi sono costituiti, come ampiamente descritto nella precedente sezione del documento, da **due immobili**, dettagliatamente descritti nel presente lavoro, facenti parte di una villa plurifamiliare della quale non si è potuto verificare né la consistenza delle opere oggetto di sanatoria (Concessione edilizia in sanatoria del 10 Luglio 1987 prot. n. 2117 del 13/02/1987) né se dette opere coincidano con l'ampliamento del piano terra e la creazione della veranda al piano seminterrato.

Si sono rilevate, inoltre, altre criticità consistenti nella mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo ed il primo accatastamento dell'immobile avvenuto in data 24/04/1986, nonché nella presenza di una servitù di passaggio all'immobile insistente sulla particella censita al foglio di mappa n. 6 mappale 511.

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

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

METODO COMPARATIVO

Considerando le informazioni a disposizione della scrivente CTU, nonché le specificità del caso, la stima del valore monetario degli immobili oggetto di stima sarà condotta mediante la determinazione del **“più probabile valore di mercato”** dei beni.

Tale valore è determinato secondo una procedura nell'ambito della quale si assume come parametro fondamentale l'aspetto economico del *“più probabile valore di mercato”* e l'attribuzione del



valore ai beni viene effettuato mediante *comparazione* con immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dei cespiti in esame in condizioni ordinarie di mercato.

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

APPROCCIO REDDITUALE – METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Tale metodo contempla la "stima analitica del valore intrinseco della costruzione, dell'area su cui insiste, di adiacenze e pertinenze" sulla base del **valore di capitalizzazione** del bene in esame, derivante dalla capitalizzazione dei *redditi netti* (calcolati per differenza tra i *ricavi totali lordi medi annui* ritraibili dal bene e le *spese di gestione medie annue, dirette e indirette*, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie, per realizzare i predetti ricavi) che il bene è capace di fornire.

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

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto emerso dai risultati del percorso metodologico sviluppato nell'ambito del presente lavoro secondo l'**esame delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili** in esame, le **analisi e le verifiche tecniche** condotte sulla relativa documentazione e le **indagini condotte sul mercato** (tramite analisi mirate effettuate presso diverse Agenzie immobiliari locali, nonché in base ai più recenti prezzi di mercato riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* prodotta dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile sul sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale⁴, su internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.), viene quantificato di seguito il più probabile **valore di mercato dei cespiti** oggetto di stima.

⁴ Fonte: sito web OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale nazionale.



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

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

LOTTO 1

• Sup. comm. residenziale	mq. 118,85 X €/mq. 1400,00 = € 166.390,00
• Sup. comm. (10%) non residenziale (portico)	mq. 4,60 X €/mq. 400,00 = € 1.840,00
• Sup. comm. (10%) non residenziale (corte)	mq. 16,60 X €/mq. 400,00 = € 6.640,00

Sommano € 174.870,00

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

• Affitto annuo ricavabile:	€ 7.131,00
• Detrazioni per:	
– Imposte e tasse (circa il 22%)	€ 1.568,82
– Manutenzione (circa il 4%)	€ 285,24
– Totale detrazioni	€ 1.854,06
• Rendita netta annua (rendita - detrazioni)	€ 5.276,94

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 5.276,94 / 3% = € 175.898,00**.

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

$$V_m = € (174.870,00 + 175.898,00) / 2 = € 175.384,00$$



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

- a) Per l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del **10%**;
- b) Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione del **20%**;
- c) Per lo stato di possesso: decurtazione **0%**;
- d) Per gli oneri eliminabili a spese dell'acquirente: quota parte allineamento confine catastale per 1/3 del totale, pari a **€ 1.000,00**; sanatoria porticato variazioni catastali e spese tecniche, decurtazione forfettaria pari ad **€ 2.750,00**.

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

$$V_m = € 175.384,00 - € 175.384,00 * 0,30 - € 1.000,00 - € 2.750,00 = € 119.268,80$$

LOTTO 2

• Sup. comm. residenziale	mq. 141,00 X €/mq. 1400,00 =	€ 197.400,00
• Sup. comm. (25%) non residenziale (balconi)	mq. 6,50 X €/mq. 400,00 =	€ 2.600,00
• Sup. comm. (10%) non residenziale (corte)	mq. 16,60 X €/mq. 400,00 =	€ 6.640,00
		<hr/>
Sommano		€ 206.640,00

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

• Affitto annuo ricavabile:	€ 8.460,00
• Detrazioni per:	
– Imposte e tasse (circa il 22%)	€ 1.861,20
– Manutenzione (circa il 4%)	€ 338,40
– Totale detrazioni	€ 2.199,60
<hr/>	
• Rendita netta annua (rendita - detrazioni)	€ 6.260,40

Considerando un **saggio di capitalizzazione** stimato nel **3%**, il valore di stima per capitalizzazione dei redditi è quantificato come di seguito illustrato: **€ 6.260,40 / 3% = € 208.680,00**.



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

$$V_m = \text{€ } (206.640,00 + 208.680,00) / 2 = \text{€ } 207.660,50$$

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

- e) Per l'assenza della garanzia per vizi occulti – decurtazione del **20%**;
- f) Per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile – decurtazione del **5%**;
- g) Per lo stato di possesso – decurtazione **0%**;
- h) Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli eliminabili a spese dell'acquirente: quota parte allineamento confine catastale per 1/3 del totale, pari a **€ 1.000,00**; variazioni catastali, sanatoria veranda e spese tecniche, decurtazione forfettaria pari ad **€ 2.500,00**.

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

$$V_m = \text{€ } 207.660,50 - \text{€ } 207.660,50 * 0,25 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 152.245,37$$



CONCLUSIONI

I risultati del processo estimativo condotto nel presente lavoro conducono alla determinazione del **più probabile valore di mercato degli immobili** oggetto di procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E.I. n. 19/2020, promossa da **DoValue S.p.A.** contro [REDACTED]

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

LOTTO 1 - FG.6 PART 410 SUB 8 (EX SUB. 2-3)

€ 119.268,80

(EURO CENTODICIANNOVEMILADUECENTOESSANTOTTO/80)

LOTTO 2 - FG.6 PART 410 SUB 9 (EX SUB. 4-5)

€ 152.245,37

(EURO CENTOCINQUANTADUEMILADUECENTOQUARANTACINQUE/37)

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

IL C.T.U.

F.TO ARCH. ELISA FILARDO

