



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 39/2023

Giudice: Dott.ssa Ambra Alvano

Parti in causa:

[REDACTED]

(Creditore Procedente - Legale: [REDACTED])

➤ Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]

(Debitori Esecutati)

C.T.U.:

Dott. Ing. Gianluca Latella

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	5
2. Operazioni peritali	9
3. Risposta ai quesiti	10
3.1 Quesito n.1: <i>verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta";</i>	10
3.2 Quesito n.2: <i>"descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;.....</i>	13
<i>verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario";</i>	13
3.3 Quesito n.3: <i>"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";.....</i>	25
3.4 Quesito n.4: <i>"proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate";.....</i>	28
3.5 Quesito n.5: <i>"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";</i>	29
3.6 Quesito n.6: <i>"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi</i>	

il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";..... 31

3.7 Quesito n.7: "verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";..... 35

3.8 Quesito n.8: "specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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";..... 37

3.9 Quesito n.9: "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";..... 38

3.10 Quesito n.10: " dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078";..... 39

3.11 Quesito n.11: "accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene";..... 40

3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale" 42

3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";..... 43

3.14 Quesito n.14: "determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla

base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene"; 45

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 13 (Appartamento) 48

b) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 13 (Appartamento)..... 57

c) Stima definitiva - Subalterno 13 (Appartamento) 59

d) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 5 (box auto)..... 60

e) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 5 (box auto) 69

f) Stima definitiva - Subalterno 5 (box auto) 71

g) Riepilogo stima dei beni pignorati - Subalterno 13 (Appartamento) e Subalterno 5 (box auto) 72

4. Allegati 74

Riferimenti..... 74

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Latella Gianluca [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **25/10/2023**, prestando giuramento in data **26/10/2023** (*cf. Allegati nn. 1-2*), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

➤ **Creditore procedente:** [REDACTED]

➤ **Debitori eseguiti:** [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposti alla valutazione dello scrivente consulente, consistono in:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio al Vico Ferruccio n.22, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 109, Particella n. 1662, Subalterno n. 13, Cat. A/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 141 mq (133 mq escluse le aree scoperte), Rendita 759,19 € (quote di proprietà: [REDACTED]: 1/2 - [REDACTED]: 1/2);**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio al Vico Ferruccio n.22, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 109, Particella n. 1662, Subalterno n. 5, Cat. C/6, Classe 4, Zona censuaria 1, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 20 mq, Rendita 73,44 € (quote di proprietà: [REDACTED]: 1/2 - [REDACTED]: 1/2).**

L'attività dello scrivente consulente è stata finalizzata a fornire al G.E. delle valutazioni in quei campi dello scibile, in cui egli ritenga opportuno integrare le sue cognizioni. Nello specifico si è proceduto ad effettuare:

- raccolta documentale e descrizione di tutte le rilevanzze utili alla valutazione economica dei beni immobili;
- predisposizione di un rapporto di valutazione immobiliare con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita forzata del bene.

Per l'ottemperanza delle attività sopra descritte, e per fornire adeguate e dettagliate risposte ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente consulente ha ritenuto di dover proseguire il proprio operato seguendo un preciso schema procedurale, riepilogato sinteticamente di seguito:

- Il tecnico ha verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c. ed ha ricostruito le vicende che hanno condotto alla Procedura Esecutiva in oggetto:
 - ✓ [REDACTED] ha concesso a mutuo ed erogato la somma di 3.735.000,00 € alla Società [REDACTED]
 - ✓ la suddetta Società [REDACTED] ha venduto i beni oggetto della presente relazione ai Sig.ri [REDACTED], mediante atto di compravendita con contestuale accollo di quota di mutuo, pari a 130.000,00 €;
 - ✓ [REDACTED] è creditrice nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] quali accollanti ed obbligati per la quota di mutuo gravante sui suddetti immobili;
 - ✓ [REDACTED] ha notificato ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (rispettivamente in data 28/03/2023 e 21/03/2023) atto di precetto, recante intimazione al pagamento della somma complessiva di 128.775,09 €, oltre interessi, spese sostenute e successive occorrente;
 - ✓ In data 19/04/2023, è stato notificato atto di pignoramento immobiliare, avente ad oggetto le due unità immobiliari che verranno analizzate nella presente relazione.
- In data **29/10/2023**, il C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, per l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata, consistente in:
 - ✓ Estratto di mappa Foglio 109, Particella 1662 ([cfr. Allegato n. 3](#));
 - ✓ Elaborato Planimetrico Foglio 109, Particella 1662 ([cfr. Allegato n. 4](#));

- ✓ Elenco Subalterni Foglio 109, Particella 1662 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 13 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 5 ([cfr. Allegato n. 7](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 13 ([cfr. Allegato n. 8](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 5 ([cfr. Allegato n. 9](#)).
- In data **29/10/2023**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data 02/11/2023 (prot. n. 02/11/2023.0263714.U.) - [cfr. Allegato n. 14](#).
- In data **29/10/2023**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento; in data **30/11/2023**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 15](#)).
- In data **07/11/2023**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Avv. ██████████ ██████████ durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, dei beni oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 10](#)).
- In data **08/11/2023**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta è stata fornita in data **19/12/2023** ([cfr. Allegato n. 16](#)).
- In data **04/12/2023**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso ai beni oggetto di pignoramento: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito, con l'ausilio di Ditta Specializzata, lo smontaggio della caldaia (previo nulla-osta del debitore), al fine di procedere con la successiva redazione dell'A.P.E. ([cfr. Allegato n. 18](#)).
- In data **10/12/2023**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di due ispezioni ipotecarie aggiornate, relative ai due immobili oggetto di pignoramento, che si riportano in allegato ([cfr. Allegato n. 17](#)).
- Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sui beni, in seguito al sopralluogo, ed ha

provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima dei beni oggetto di pignoramento.

2. Operazioni peritali

Il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato eseguito il giorno **07/11/2023 alle ore 15;00**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Avv. [REDACTED].

Il tecnico scrivente ha preso visione dei luoghi, effettuando rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser degli immobili oggetto di pignoramento.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 10](#)) il verbale del Primo Accesso.

Il secondo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato eseguito il giorno **04/12/2023 alle ore 10;45**.

In tale occasione, il C.T.U. ha eseguito, con l'ausilio di Ditta Specializzata, lo smontaggio della caldaia (previo nulla-osta del Debitore Esecutato) al fine di procedere con la successiva redazione dell'A.P.E.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 18](#)) il verbale del Secondo Accesso.

3. Risposta ai quesiti

3.1 Quesito n.1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta";

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza della Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa [REDACTED], aggiornata al 21/06/2023.

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, secondo quanto desunto dalla documentazione presente agli atti:

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 21/06/2023** ai nn.12617/8991 emesso dal Tribunale di REGGIO DI CALABRIA e notificato il 08/06/2023 contro [REDACTED] nata in REGGIO DI CALABRIA il 16/06/1966 per la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni e [REDACTED] nato in REGGIO DI CALABRIA il 27/07/1956 per la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni a favore [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.
- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 09/06/2008** ai nn.11014/1509 atto notarile pubblico per notar ZAGAMI CARLO (REGGIO DI CALABRIA) del 06/06/2008, rep.16097/9393, per EURO 8.000.000,00 a garanzia di EURO 4.000.000,00 contro [REDACTED] con sede

in REGGIO DI CALABRIA a favore [REDACTED]

gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.109 p.lla 779.

- A margine della suindicata ipoteca si rileva **annotamento di frazionamento del 22/03/2010** nn.5540/497 dal quale, relativamente ai beni in oggetto, si rileva una quota di Capitale pari a Euro 130.000,00 e una quota di Ipoteca pari a ad Euro 260.000,00.

Il C.T.U., ha esaminato inoltre le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria; è stata eseguita un'ispezione ipotecaria, autonomamente prelevata dal C.T.U. mediante il Sistema Informatico SISTER:

- **Ispezione ipotecaria n. T3723 (Subalterno 13) e n. T3754 (Subalterno 5) del 10/12/2023** (*cf. Allegato n. 17*), da cui sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni, gravanti su entrambi gli immobili (limitatamente al periodo dal 24/03/1992 al 07/12/2023):
 - ✓ ANNOTAZIONE del 22/03/2010 - Registro Particolare 497 Registro Generale 5540 Pubblico ufficiale ZAGAMI CARLO Repertorio 16781/9962 del 11/03/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1509 del 2008
 - ✓ TRASCRIZIONE del 02/04/2010 - Registro Particolare 4515 Registro Generale 6512- Pubblico ufficiale ZAGAMI CARLO Repertorio 16818/9989 del 01/04/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - ✓ TRASCRIZIONE del 21/06/2023 - Registro Particolare 8991 Registro Generale 12617 - Pubblico ufficiale C. D'APP. REGGIO CALABRIA-UNEP Repertorio 677 del 08/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

confermando quindi quanto riportato nella Certificazione Notarile.

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale aggiornato, del Foglio n.109 (Sezione RC) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa (*cf. Allegato n. 3*), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza delle unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data 02/11/2023 (prot. n. 02/11/2023.0263714.U.) - [cfr. Allegato n. 14](#).

3.2 Quesito n.2: *“descrive, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”;

I beni oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposti alla valutazione dello scrivente consulente, consistono in:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio al Vico Ferruccio n.22, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 109, Particella n. 1662, Subalterno n. 13, Cat. A/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 141 mq (133 mq escluse le aree scoperte), Rendita 759,19 € (quote di proprietà: [REDACTED]: 1/2 - [REDACTED] 1/2);**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio al Vico Ferruccio n.22, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 109, Particella n. 1662, Subalterno n. 5, Cat. C/6, Classe 4, Zona censuaria 1, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 20 mq, Rendita 73,44 € (quote di proprietà: [REDACTED]: 1/2 - [REDACTED]: 1/2).**

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, si riportano:

- due viste aeree (una di inquadramento generale ed una di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- uno stralcio dell'estratto di mappa catastale (si allega alla presente relazione l'estratto di mappa completo - [cfr. Allegato n. 3](#));
- una sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria, prelevato dal portale "Formaps".

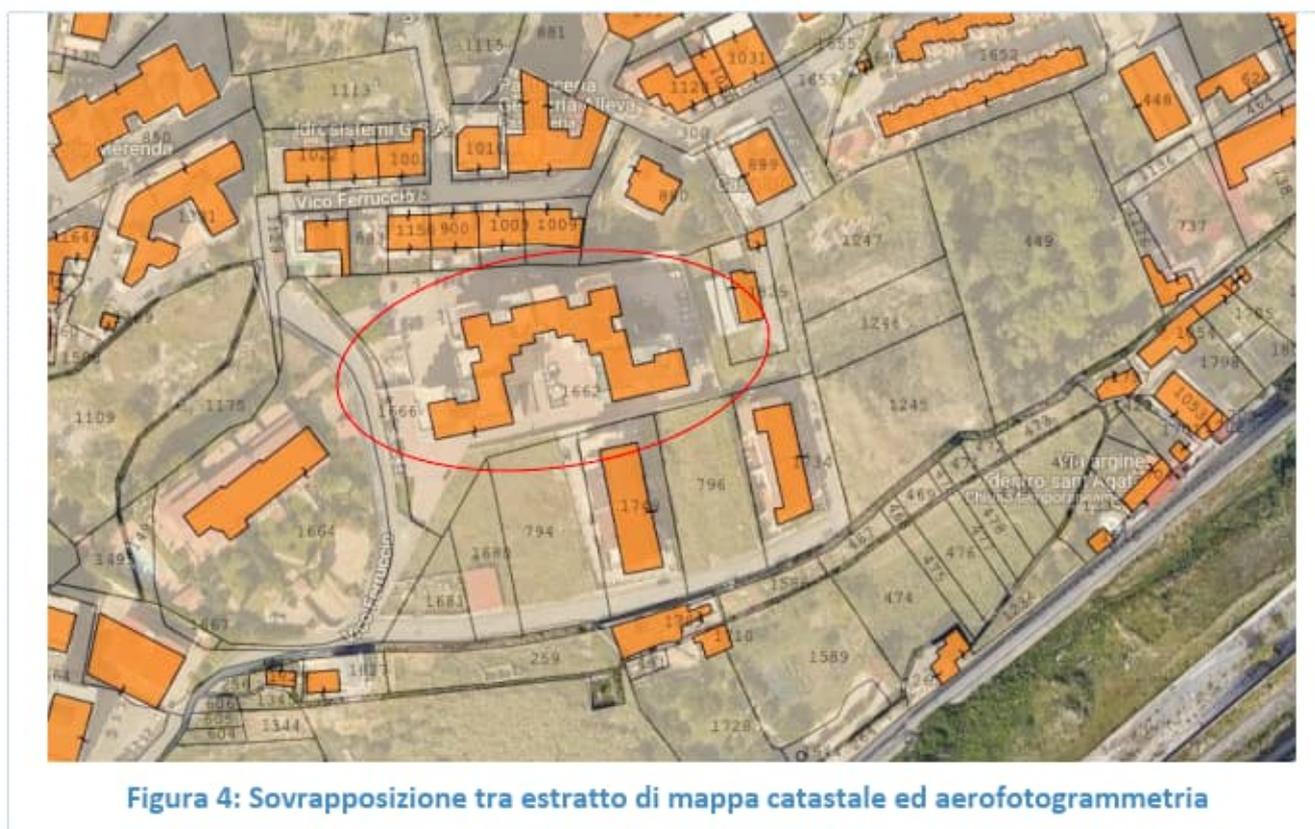
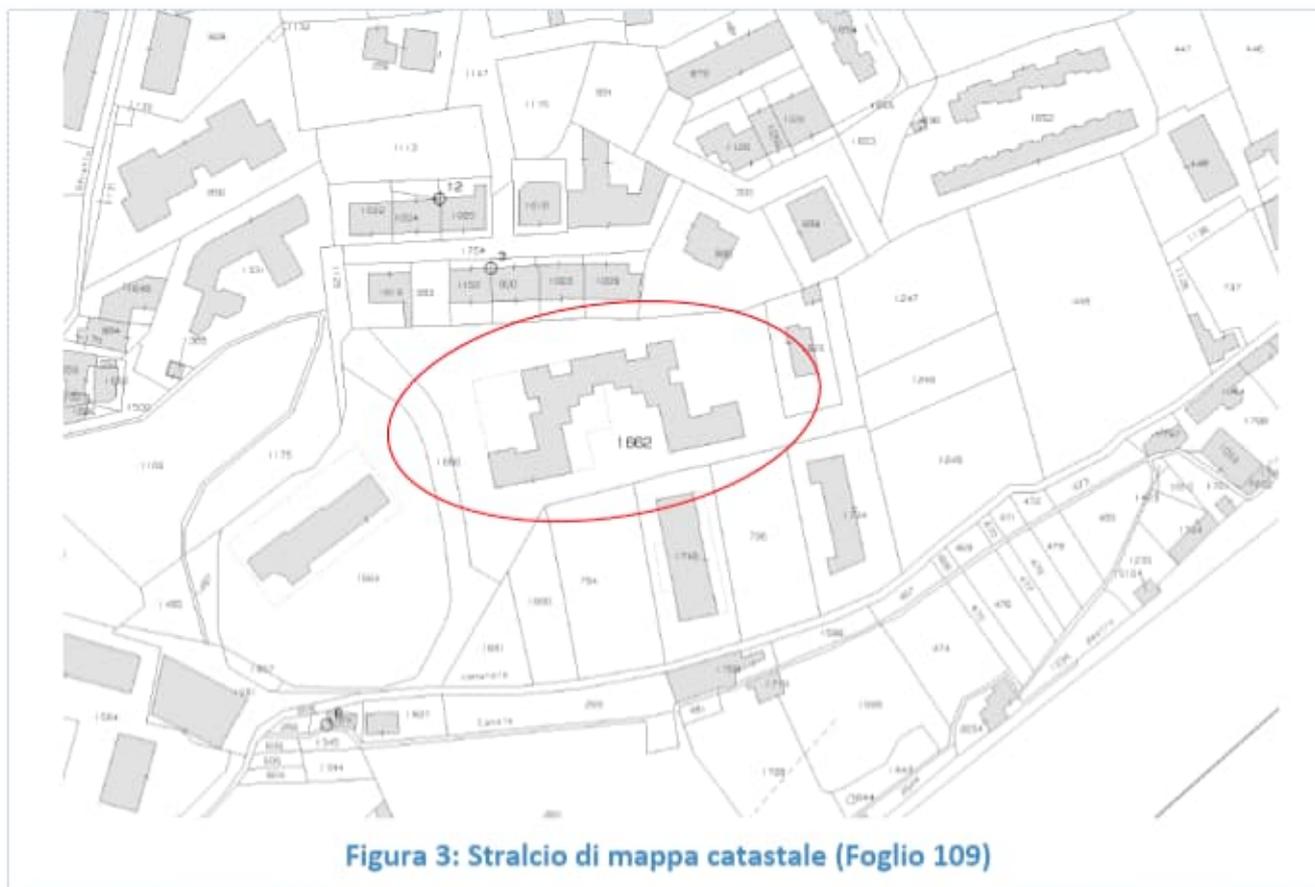
Sulle suddette immagini, viene indicato, mediante polilinea di colore rosso, il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento.



Figura 1: Vista aerea di inquadramento



Figura 2: Vista aerea di dettaglio



Il fabbricato all'interno del quale si trovano i beni oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio al Vico Ferruccio.

Si tratta di una zona semicentrale, ben collegata con il resto della città, mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è ben servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.); in aggiunta a ciò, l'immobile è distante circa 1 km dalla Svincolo Autostradale, (consentendo quindi facili spostamenti da e per il centro cittadino) e circa 2 km dall'Aeroporto.

L'area su cui sorge l'edificio in oggetto, possiede strade dotate di pubblica illuminazione e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è colma di fabbricati che risultano disomogenei per quanto riguarda tipologia, numero di piani e finiture esterne, conferendo all'intera zona un carattere moderatamente variegato dal punto di vista urbanistico.

In prossimità del fabbricato in oggetto risultano, inoltre, presenti diverse attività commerciali e servizi di prima necessità (scuole, farmacia, alimentari, bar, pizzeria, supermercati, tabaccheria); risultano poco distanti luoghi di culto, cinema, palestra, lo Stadio Comunale (distante circa 2 km) e l'Azienda Ospedaliera Bianchi-Melacrino-Morelli di Reggio Calabria (distante circa 2 km).

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consistono in due immobili, di cui uno adibito ad abitazione ed uno a box auto, ubicati rispettivamente al piano primo ed al piano terra, di un complesso edilizio composto da n.4 corpi di fabbrica (Scale A-B-C-D) costituiti da n.7 elevazioni fuori terra ciascuno.

Il complesso edilizio è dotato di doppio accesso carrabile (cancello scorrevole automatizzato) e doppio accesso pedonale (cancelletto a singola anta), che consentono l'accesso ad un'ampia corte condominiale (comune a tutti e 4 i corpi di fabbrica che costituiscono il Condominio), delimitata da un muro perimetrale lungo tutto il perimetro.

La corte risulta essere pavimentata e dotata di aree a verde, il tutto adeguatamente curata e, viste le condizioni rilevate all'atto del sopralluogo, oggetto di manutenzione periodica.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (tinteggiato con pittura avente tonalità chiare) siano buone, così come quelle di androne e vano scala, caratterizzate da finiture di buona qualità.

L'accessibilità all'appartamento è consentita mediante vano scala interno, dotato di impianto di sollevamento meccanico: non risultano pertanto presenti barriere architettoniche per eventuali portatori di handicap.

L'ingresso dell'appartamento (Subalterno n.13) è delimitato da un portone blindato, di colore scuro, ad anta singola apribile verso l'interno, varcato il quale si passa ad un ingresso/disimpegno, che permette di accedere a tutti i locali dell'appartamento, ovvero soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, 3 camere (di cui una con W.C. interno), 1 servizio igienico e 2 balconi.

Si riporta di seguito, un estratto della planimetria dell'appartamento, con l'individuazione dei locali e la numerazione delle camere, al fine di facilitare la lettura della descrizione che seguirà.

SUBALTERNO 13: PIANO PRIMO H=2,70 m

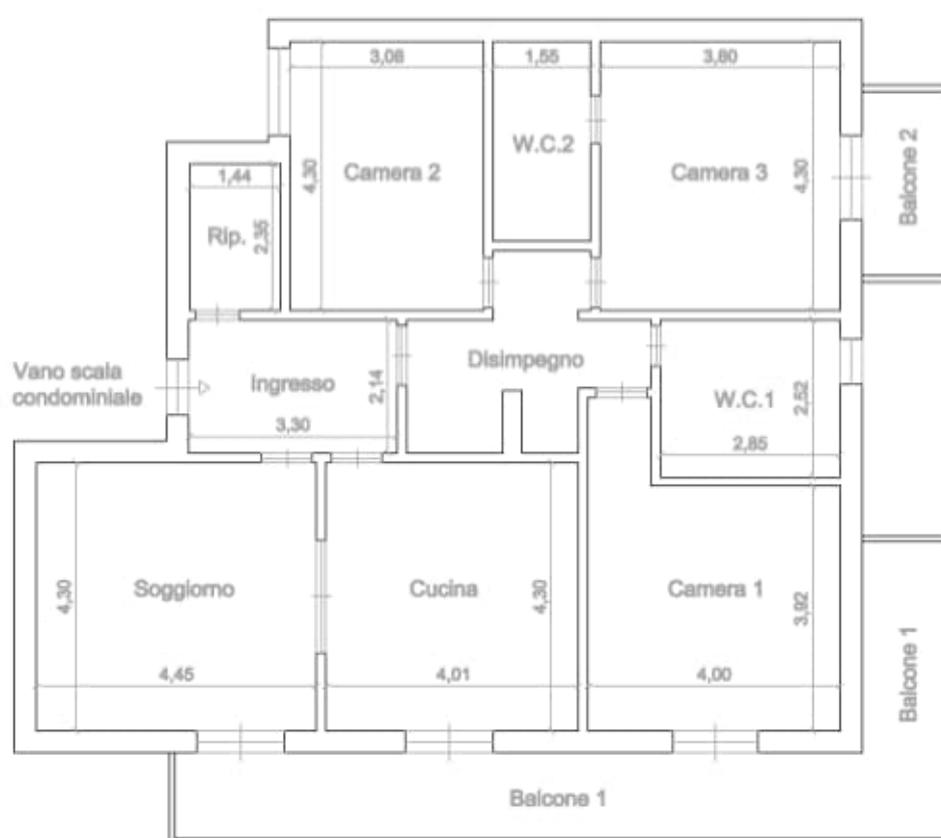


Figura 5: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali

L'ingresso, avente forma rettangolare, consente l'accesso, procedendo dalla sinistra del portone di ingresso in senso orario, ai seguenti locali: ripostiglio, disimpegno, cucina e soggiorno.

Il ripostiglio, avente forma rettangolare, è accessibile, come anzi detto, dall'ingresso mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta; il locale è privo di finestre.

La cucina, dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in pvc-vetro di colore chiaro a due ante, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta, è accessibile dall'ingresso mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta.

Il soggiorno, dotato di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in pvc-vetro di colore chiaro a due ante, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta, è accessibile dall'ingresso mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta. Il locale è in comunicazione diretta con il sopracitato locale cucina mediante porta in legno-vetro a doppia anta scorrevole.

Il disimpegno è accessibile dall'ingresso mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta; il locale è privo di finestre e consente l'accesso alle 3 camere ed al servizio igienico 1.

La camera 1, dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in pvc-vetro di colore chiaro a due ante, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta, è accessibile dal disimpegno mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta.

La camera 2, dotata di n.1 finestra in pvc-vetro di colore chiaro a due ante, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta, è accessibile dal disimpegno mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta.

La camera 3, dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.2) in pvc-vetro di colore chiaro a due ante, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta, è accessibile dal disimpegno mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta. Il locale è dotato di servizio igienico accessibile solo dalla camera (W.C. 2): le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica analoga a quella dei pavimenti del locale. Il W.C. è dotato di box doccia e di sanitari che si reputano di buona qualità; tuttavia è privo di aerazione naturale.

Il W.C. 1, dotato di n.1 finestra in pvc-vetro di colore chiaro ad anta singola, con persiane esterne in pvc di colore scuro ad anta singola, è accessibile dal disimpegno mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica analoga a quella dei pavimenti del locale. Il W.C. è dotato di vasca da bagno e di sanitari che si reputano di buona qualità.

Il balcone n.1, pavimentato con piastrelle in cotto, è recintato in parte con parapetto in muratura ed in parte con ringhiera in ferro (tinteggiata di colore bianco). Nel suddetto balcone, avente forma ad L, sono ubicati lo scaldacqua (marca FAIS) e la caldaia (marca VAILLANT) a servizio dell'immobile: si precisa che la suddetta caldaia (in occasione del secondo accesso ai beni è stata distaccata dall'impianto).

Il balcone n.2, pavimentato con piastrelle in cotto, è recintato con ringhiera in ferro (tinteggiata di colore bianco).

Tutto l'immobile risulta essere tinteggiato con pittura avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore chiaro (differente tonalità solo nei servizi igienici), aventi la stessa tonalità dello zoccolino battiscopa.

Nel complesso, le finiture dell'immobile e le condizioni di manutenzione dell'immobile si reputano ottime: si segnala esclusivamente la presenza di macchie di umidità su porzioni del soffitto del W.C. 2 ed il malfunzionamento del citofono dell'appartamento.

Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'appartamento, si riassume quanto segue:

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma anche per lo stesso non è disponibile il certificato di conformità ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008;
- l'impianto di riscaldamento è presente e consiste in una caldaia marca VAILLANT, ubicata nel balcone n.1, a servizio dei radiatori in alluminio ubicati nei singoli ambienti dell'appartamento: si precisa che la suddetta caldaia (in occasione del secondo accesso ai beni è stata distaccata dall'impianto), quindi l'immobile risulta all'attualità privo di impianto termico.

L'ingresso del box auto (Subalterno n.5) è delimitato da una serranda automatizzata in acciaio zincato, di colore grigio chiaro, che permette di accedere all'unico locale che costituisce il box, avente forma rettangolare, di cui si riporta di seguito un estratto della planimetria.

SUBALTERNO 5: PIANO TERRA H=2,80 m

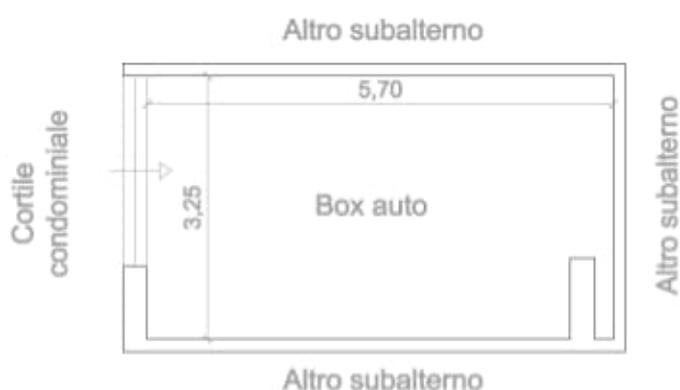


Figura 6: Planimetria del box auto oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali

Il box auto, tinteggiato con pittura di colore chiaro, è pavimentato con piastrelle quadrate in ceramica, di colore chiaro. Il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti a servizio del box auto, si riassume quanto segue:

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008.

Si riepilogano di seguito, le principali caratteristiche costruttive e di finitura, sia del fabbricato che delle unità oggetto di pignoramento:

INTERO FABBRICATO

- Periodo di costruzione: tra il 28/11/006 (data della comunicazione di inizio lavori) ed il 03/08/2009 (data di accatastamento dei beni: non è nota la data esatta, in quanto non è stata reperita la comunicazione di fine lavori);
- Tipologia strutturale del fabbricato: strutture portante in conglomerato cementizio armato con struttura intelaiata bidirezionale e fondazioni in travi rovesce in c.a.;
- Strutture in elevazione: strutture a telaio costituite da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato;
- Solai: cemento e laterizi a nervature parallele del tipo c.a.p. o gettate in opera;
- Murature di tamponamento: blocchi di laterizio forato da 25 cm;
- Tramezzature: mattoni forati da 8 cm e malta cementizia;

Le informazioni sopra riportate, vista l'impossibilità di ispezionarle in sede di sopralluogo (se non limitatamente alle porzioni chiaramente visibili), sono state desunte dalla documentazione ufficiale reperita mediante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria.

APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Finiture interne: tinteggiatura per soffitti e pareti, avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e piastrelle in ceramica per i servizi igienici;
- Pavimentazione interna e balconi: piastrelle in ceramica di colore chiaro per gli interni, e piastrelle in cotto per i balconi;
- Portone di ingresso: portone blindato di colore scuro, ad anta singola apribile verso l'interno;
- Infissi interni: porte in legno, di colore scuro ad 1 anta (fatta eccezione per il locale soggiorno, in cui la porta è in legno-vetro, sempre ad un'anta, e fatta eccezione per la porta tra soggiorno e cucina, che presenta doppia anta scorrevole, in legno-vetro);
- Infissi esterni: pvc-vetro di colore chiaro, a due ante (fatta eccezione per il servizio igienico, in cui l'infisso è ad anta singola), con persiane esterne in pvc di colore scuro, a doppia anta (fatta eccezione per il servizio igienico, in cui la persiana esterna presenta un'anta singola);

- Servizi igienici: due W.C., di cui uno (accessibile dal corridoio) con vasca da bagno ed uno (accessibile dalla camera 3) con box doccia ma privo di aerazione naturale;
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Superficie calpestabile interna: 114,00 mq;
- Superficie calpestabile balconi: 25,00 mq;
- Superficie commerciale: 141 mq (133 mq escluse le aree scoperte).

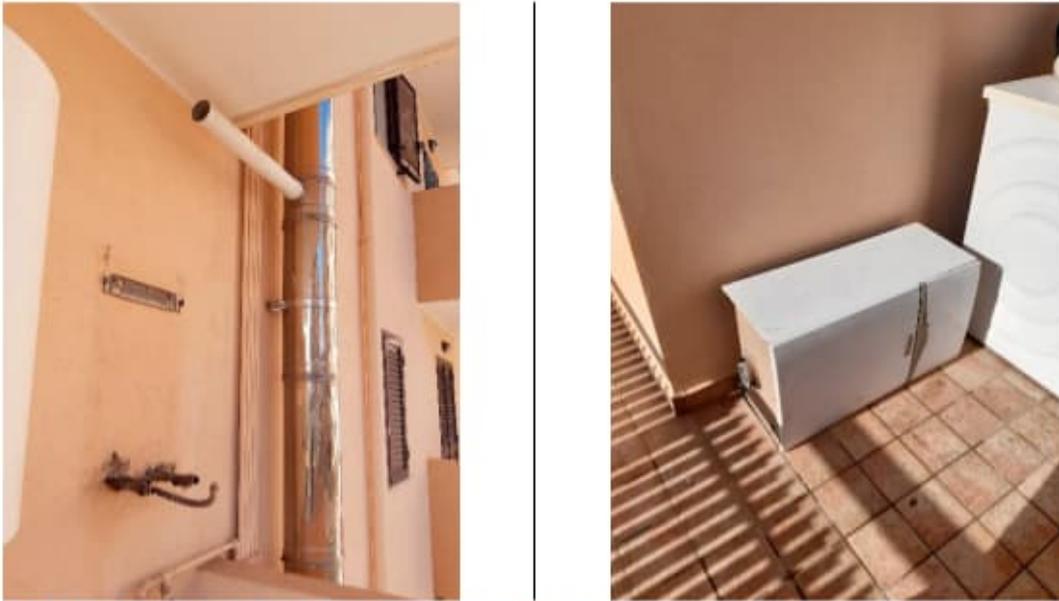
BOX AUTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Finiture interne: tinteggiatura di colore chiaro;
- Pavimentazione interna: piastrelle quadrate in ceramica, di colore chiaro;
- Portone di ingresso: serranda automatizzata in acciaio zincato, di colore grigio chiaro;
- Infissi interni: non presenti;
- Infissi esterni: non presenti;
- Impianto idrico-sanitario: non presente;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente;
- Superficie calpestabile interna: 18,00 mq;
- Superficie commerciale: 20,00 mq.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data 07/11/2023 ([cfr. Allegato n. 12](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopraccitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 10-11](#)).

Il C.T.U., preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto, previo smontaggio della caldaia esistente (la quale era priva dei consueti Libretti degli Impianti e Rapporti di Controllo dell'Efficienza Energetica, necessari e propedeutici alla redazione di un Attestato di Prestazione Energetica) alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "E" del subalterno n.13), che viene allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n. 19](#)),

e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8006323000143156 - Protocollo n. 547099 del 09/12/2023).



**Figura 7: Smontaggio della caldaia, eseguito durante la seconda operazione peritale del
04/12/2023**

Relativamente al subalterno 5, non è necessario alcun A.P.E., essendo il box auto esente dalla redazione dello stesso, secondo quanto disposto all'articolo 3, comma 3, lettera e) del Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005.

3.3 Quesito n.3: "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";

I dati identificativi degli immobili oggetto di relazione sono i seguenti:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio al Vico Ferruccio n.22, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 109, Particella n. 1662, Subalterno n. 13, Cat. A/2, Classe 1, Zona censuaria 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 141 mq (133 mq escluse le aree scoperte), Rendita 759,19 € (quote di proprietà: ██████████: 1/2 - ██████████: 1/2);**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio al Vico Ferruccio n.22, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 109, Particella n. 1662, Subalterno n. 5, Cat. C/6, Classe 4, Zona censuaria 1, Consistenza 18 mq, Superficie catastale 20 mq, Rendita 73,44 € (quote di proprietà: ██████████: 1/2 - ██████████: 1/2).**

I confini delle due unità, procedendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- Subalterno 5: subalterno 4, subalterno 3, subalterno 7, subalterno 6, subalterno 1 (corte condominiale)

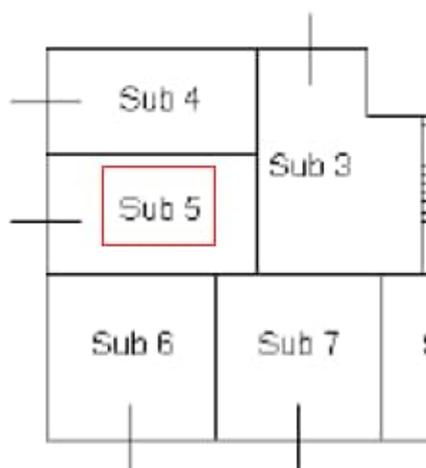


Figura 8: Estratto dell'Elaborato Planimetrico, dal quale dedurre i confini del subalterno 5 (box auto ubicato al piano terra)

- Subalterno 13: subalterno 148 (scala B), affaccio su cortile condominiale, affaccio su cortile condominiale, subalterno 143, subalterno 2 (vano scala condominiale)

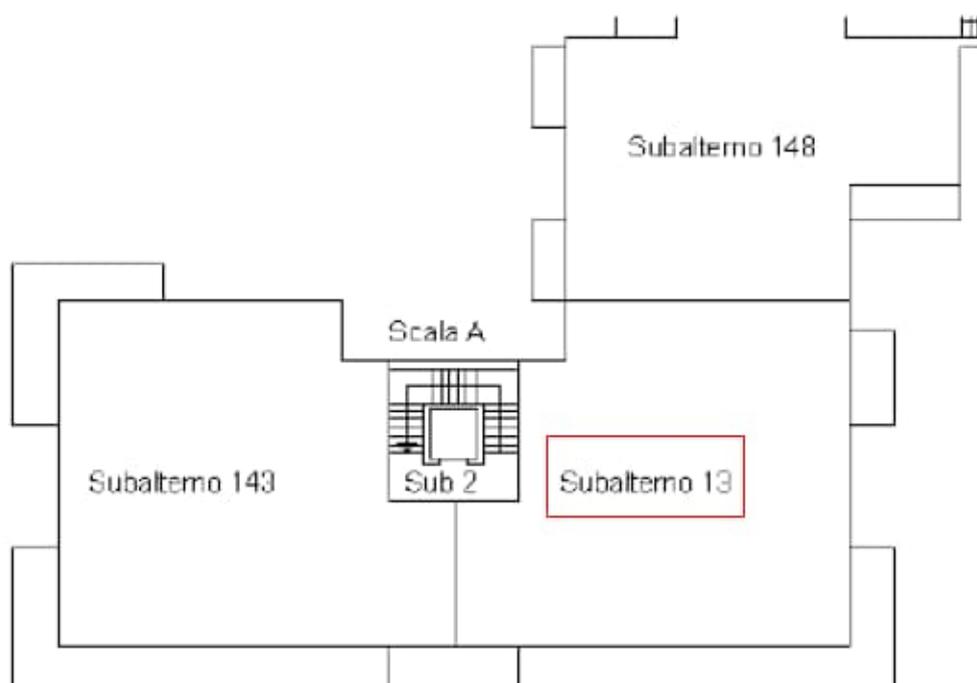


Figura 9: Estratto dell'Elaborato Planimetrico, dal quale dedurre i confini del subalterno 13 (appartamento ubicato al piano primo)

Dal confronto tra quanto effettivamente rilevato, quanto indicato nelle visure catastali (che si riportano in allegato) e quanto indicato nell'atto di pignoramento, si evince che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente gli immobili, consentendone la loro univoca identificazione.

Si specifica, inoltre, che la toponomastica risulta essere corretta; di seguito si allega documentazione fotografica attestante il numero civico identificativo, rilevato in sede di sopralluogo, e coincidente con quanto riportato nella visura catastale.



Figura 10: Numero civico rilevato in sede di sopralluogo

3.4 Quesito n.4: *“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;*

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e le planimetrie catastali depositate in atti ([cfr. Allegato n. 8-9](#)), si evince la conformità delle stesse.

Non sono quindi necessari aggiornamenti e/o variazioni catastali.

3.5 Quesito n.5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento (Particella n. 1662 del Foglio di Mappa n.109), secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 02/11/2023.0263714.U. del 02/11/2023 ([cfr. Allegato n. 14](#)), ricade:

- nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato con Delibera C.C. n. 44 del 25/03/1970 ed approvato con DPGR n. 914 del 06/05/1985:
 - ✓ In parte F - Aree destinate alla espansione ed allo sviluppo dei servizi in genere, a carattere Regionale o Urbano (Art. 23 delle N.T.A.);
 - ✓ In parte D - Terziario direzionale – residenziale (Art. 21 delle N.T.A.);
 - ✓ In parte Zone destinate alla viabilità (Art. 12 delle N.T.A.);
 - ✓ In parte F - Aree Verdi (Art. 23 delle N.T.A.);
- nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), adottato con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020:
 - ✓ in Zona A.T.U. II.1 del R.E.U. (Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente).

Secondo quanto riportato all'Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, la **Zona Omogenea F - Aree destinate alla espansione ed allo sviluppo dei servizi in genere** comprende le aree in cui è consentito "... l'insediamento di attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla sua vita sociale culturale sia servizi di tipo tecnico ...".

Secondo quanto riportato all'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, la **Zona Omogenea D** "Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed assimilari). Tale zona omogenea è individuata nel P.R.G. con la dizione "attività industriali, artigianali, terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale...".

Secondo quanto riportato all'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, le **Zone destinate alla viabilità** comprendono "... a) le strade e le piazze; b) i parcheggi; c) le aree di rispetto stradale...".

Secondo quanto riportato all'Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, la **Zona Omogenea F - Aree a verde** comprende le aree *"... destinate alla formazione di giardini pubblici, completamente inedificabili..."*.

Nella **Zona A.T.U. II.1 - Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente**, secondo quanto riportato nel Regolamento Edilizio e Urbanistico del 2019, vale quanto segue:

- *"... Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio per grande e piccola distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità, attività produttive compatibili con la residenza..."*.

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 02/11/2023.0263714.U. del 02/11/2023, che la suddetta Particella è soggetta ai seguenti vincoli:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

Alla luce di quanto sopra, la destinazione dei beni oggetto di pignoramento, **risulta compatibile con le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale.**

3.6 Quesito n.6: *“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all’art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;*

Per come anticipato in premessa, in data **29/10/2023**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento; in data **30/11/2023**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 15](#)).

La costruzione del fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata autorizzata mediante i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.263 del 21/11/2006 (pratica edilizia 365/2005)** rilasciato alla Società [REDACTED] per la costruzione di un complesso edilizio residenziale – direzionale;
- **Denuncia Inizio Attività del 14/04/2009** per variante in corso d’opera (senza modifica di sagoma, volumetria, destinazione ed indici urbanistici) e per la realizzazione di vani tecnici in copertura;
- **Permesso di Costruire n.171 del 03/07/2009 (pratica edilizia 365/2005/B)** rilasciato alla Società [REDACTED] per la costruzione di 9 vani tecnici sul lastrico solare.

Non sono stati reperiti, mediante il suddetto accesso agli atti, né la comunicazione di fine lavori né il certificato di agibilità del fabbricato né la planimetria del piano terra.

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato, si rileva quanto segue:

- **Subalterno 13:** diversa distribuzione degli spazi interni (consistente nella realizzazione di un'apertura tra cucina e soggiorno, nella differente conformazione della camera 1 e nel differente posizionamento della porta del W.C. 2): per una migliore identificazione della suddetta difformità, si rimanda alle seguenti figure, in cui sono riportati stato di fatto (rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo) e stato autorizzato con il sopracitato titolo edilizio:

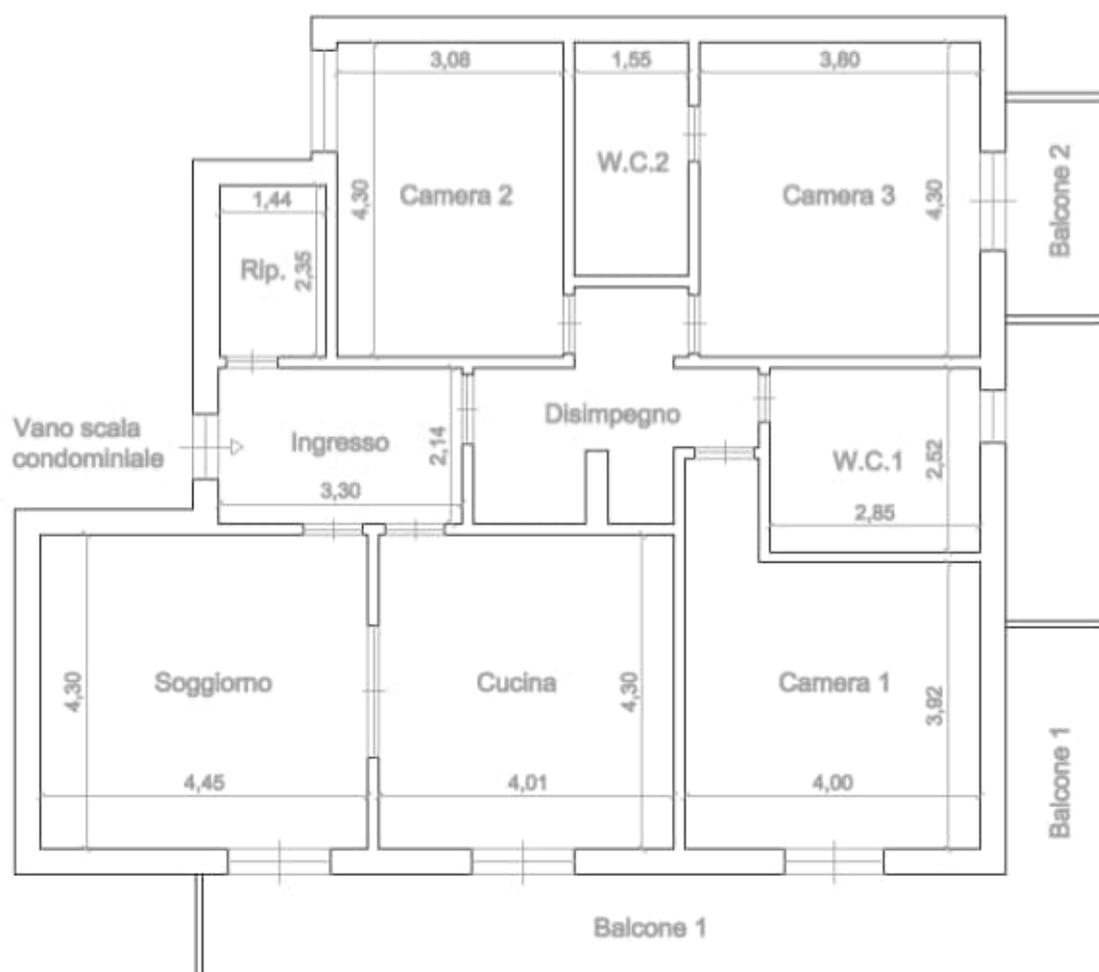


Figura 11: Planimetria - Stato di fatto rilevato dal C.T.U.

*riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia***" (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, ovvero Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni)). Sostanzialmente, la verifica di conformità edilizia ed urbanistica, verrà eseguita tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato graficamente nella planimetria catastale di impianto (trattasi della planimetria depositata al Catasto al momento della costruzione del fabbricato).

Nel caso del subalterno in oggetto, la planimetria di impianto coincide con quella attualmente in atti (in quanto non è stata mai presentata una variazione catastale) e con quanto rilevato in sede di sopralluogo: non si rilevano quindi difformità sul subalterno 5.

Per quanto concerne il subalterno 13, alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia (C.I.L.A.) in sanatoria**, finalizzata a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo (comprensivo di diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed oneri professionali tecnici) si stima in **3.000,00 €**.

A fine lavori, sarà eventualmente possibile procedere con la presentazione di un'agibilità (non reperita mediante l'accesso agli atti al Comune di Reggio Calabria), la cui quantificazione economica esula dalla presente relazione.

3.7 Quesito n.7: "verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";

Il bene oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal quesito in oggetto.

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai Debitori Esecutati è rappresentato dall'Atto di Compravendita Rep. n. 16818, Raccolta n. 9989 del 01/04/2010 - Notaio Carlo Zagami di Reggio Calabria.

Mediante il suddetto atto, gli attuali Debitori Esecutati hanno acquistato (congiuntamente ed in regime di comunione dei beni) dalla Società [REDACTED] i due beni oggetto di pignoramento.

Nello stesso atto, viene precisato quanto segue: *"... E' compreso nella presente vendita ... un posto macchina scoperto che sarà individuato a cura del Condominio nel cortile condominiale a ciò destinato, identificato con il subalterno catastale 1 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa. Sono, altresì, compresi nella presente vendita, a favore dei compratori, in giusto rapporto fra le parti e il tutto, i diritti condominiali di quelle parti del maggior complesso edilizio che, a norma dell'art. 1117 del codice civile e per destinazione di progetto, sono comuni negli edifici, con la precisazione:*

- *che sono di proprietà condominiale dell'intero complesso edilizio il cortile che circonda il complesso edilizio stesso (costituente il subalterno catastale 1 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa), la rampa di accesso carraio al piano cantinato e gli spazi di manovra (costituenti il subalterno catastale 55 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa), nonché il corridoio di accesso pedonale alle cantine (costituente il subalterno catastale 67 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa);*
- *che sono di proprietà condominiale delle sole unità immobiliari di cui si compone il corpo di fabbrica "A" (di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute), l'androne di ingresso e il vano scala del medesimo corpo di fabbrica "B", costituenti in catasto il subalterno 2 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa);*
- *che sono escluse da ogni diritto di proprietà condominiale tutte quelle parti del maggior complesso edilizio non espressamente sopra contemplate e in particolare sono esclusi i lastrici solari di tutti gli edifici, che formano oggetto di proprietà individuale;*

- *che tutti i diritti e gli obblighi che disciplinano la proprietà, l'uso, il godimento e l'amministrazione delle parti comuni dell'intero Complesso Edilizio saranno precisati nel Regolamento di Condominio, corredato delle relative tabelle millesimali, che sarà redatto a cura della società venditrice e a spese del Condominio, entro il trentuno dicembre duemiladieci".*

3.8 Quesito n.8: "specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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";

In data **08/11/2023**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta (ovvero il Regolamento Condominiale) è stata fornita in data **19/12/2023** (*cfr. Allegato n. 16*), contestualmente alle ulteriori informazioni richieste, che si riportano di seguito:

- Riparto consuntivo gest globale - 01/01/2019 al 31/12/2023: Importo da versare: **1.004,06 €**;
- Riparto preventivo gest globale - Dal 01/01/2023 al 31/12/2023: Importo da versare: **5.279,96 €**.

3.9 Quesito n.9: "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";

Considerata la natura dei beni, l'attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle u.i.u. pignorate (appartamento + box auto a servizio dello stesso appartamento), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.10 Quesito n.10: “ dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078”;

I beni oggetto di relazione sono stati pignorati per intero, quindi non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito.

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle u.i.u. pignorate (appartamento + box auto a servizio dello stesso appartamento), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.11 *Quesito n.11: "accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene";*

Secondo quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED] (Debitore Esecutato) durante la prima operazione peritale, l'appartamento ed il garage sono nella disponibilità dello stesso Sig. [REDACTED], che abita nell'appartamento insieme al figlio.

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai Debitori Esecutati è rappresentato dall'Atto di Compravendita Rep. n. 16818, Raccolta n. 9989 del 01/04/2010 - Notaio Carlo Zagami di Reggio Calabria.

Mediante il suddetto atto, gli attuali Debitori Esecutati hanno acquistato (congiuntamente ed in regime di comunione dei beni) dalla Società [REDACTED] i due beni oggetto di pignoramento.

Nello stesso atto, viene precisato quanto segue: *"... E' compreso nella presente vendita ... un posto macchina scoperto che sarà individuato a cura del Condominio nel cortile condominiale a ciò destinato, identificato con il subalterno catastale 1 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa. Sono, altresì, compresi nella presente vendita, a favore dei compratori, in giusto rapporto fra le parti e il tutto, i diritti condominiali di quelle parti del maggior complesso edilizio che, a norma dell'art. 1117 del codice civile e per destinazione di progetto, sono comuni negli edifici, con la precisazione:*

- *che sono di proprietà condominiale dell'intero complesso edilizio il cortile che circonda il complesso edilizio stesso (costituente il subalterno catastale 1 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa), la rampa di accesso carraio al piano cantinato e gli spazi di manovra (costituenti il subalterno catastale 55 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa), nonché il corridoio di accesso pedonale alle cantine (costituente il subalterno catastale 67 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa);*
- *che sono di proprietà condominiale delle sole unità immobiliari di cui si compone il corpo di fabbrica "A" (di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute), l'androne di ingresso*

e il vano scala del medesimo corpo di fabbrica "B", costituenti in catasto il subalterno 2 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa);

- che sono escluse da ogni diritto di proprietà condominiale tutte quelle parti del maggior complesso edilizio non espressamente sopra contemplate e in particolare sono esclusi i lastrici solari di tutti gli edifici, che formano oggetto di proprietà individuale;*
- che tutti i diritti e gli obblighi che disciplinano la proprietà, l'uso, il godimento e l'amministrazione delle parti comuni dell'intero Complesso Edilizio saranno precisati nel Regolamento di Condominio, corredato delle relative tabelle millesimali, che sarà redatto a cura della società venditrice e a spese del Condominio, entro il trentuno dicembre duemiladieci".*

Il sopracitato atto, datato **01/04/2010**, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **21/06/2023**.

3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Le u.i.u. oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito. Secondo quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED] (Debitore Esecutato) durante la prima operazione peritale, l'appartamento ed il garage sono nella disponibilità dello stesso Sig. [REDACTED], che abita nell'appartamento insieme al figlio.

3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 02/11/2023.0263714.U. del 02/11/2023), i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

In merito agli aspetti legati al Condomino, si rimanda alla risposta al quesito n.8.

Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita Rep. n. 16818, Raccolta n. 9989 del 01/04/2010 - Notaio Carlo Zagami di Reggio Calabria (ovvero il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai Debitori Esecutati), *"... E' compreso nella presente vendita ... un posto macchina scoperto che sarà individuato a cura del Condominio nel cortile condominiale a ciò destinato, identificato con il subalterno catastale 1 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa. Sono, altresì, compresi nella presente vendita, a favore dei compratori, in giusto rapporto fra le parti e il tutto, i diritti condominiali di quelle parti del maggior complesso edilizio che, a norma dell'art. 1117 del codice civile e per destinazione di progetto, sono comuni negli edifici, con la precisazione:*

- *che sono di proprietà condominiale dell'intero complesso edilizio il cortile che circonda il complesso edilizio stesso (costituente il subalterno catastale 1 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa), la rampa di accesso carraio al piano cantinato e gli spazi di manovra (costituenti il subalterno catastale 55 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa), nonché il corridoio di accesso pedonale alle cantine (costituente il subalterno catastale 67 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa);*

- *che sono di proprietà condominiale delle sole unità immobiliari di cui si compone il corpo di fabbrica "A" (di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute), l'androne di ingresso e il vano scala del medesimo corpo di fabbrica "B", costituenti in catasto il subalterno 2 della particella 1662 del foglio RC/109 di mappa);*
- *che sono escluse da ogni diritto di proprietà condominiale tutte quelle parti del maggior complesso edilizio non espressamente sopra contemplate e in particolare sono esclusi i lastrici solari di tutti gli edifici, che formano oggetto di proprietà individuale;*
- *che tutti i diritti e gli obblighi che disciplinano la proprietà, l'uso, il godimento e l'amministrazione delle parti comuni dell'intero Complesso Edilizio saranno precisati nel Regolamento di Condominio, corredato delle relative tabelle millesimali, che sarà redatto a cura della società venditrice e a spese del Condominio, entro il trentuno dicembre duemiladieci".*

3.14 *Quesito n.14: "determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene";*

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale delle unità oggetto di pignoramento.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), si intende la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. La stessa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

A tal fine si è fatto ricorso al criterio di omogeneizzazione delle superfici, secondo il quale la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

L'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze avviene moltiplicando le stesse, per opportuni coefficienti correttivi che rappresentano il grado di apprezzabilità nel mercato, degli stessi spazi. La formula corrispondente a quanto detto per la determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (14.1)$$

nella quale:

- S_C = superficie commerciale del bene;
- K_n = coefficienti correttivi;
- S_u = superficie vani accessori.

Utilizzando i coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura, si è pervenuti ai seguenti risultati:

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda coperta	133,00	1,00	133,00
Superficie balconi (fino a 10 mq)	10,00	0,35	3,50
Superficie balconi (oltre i 10 mq)	18,00	0,25	4,50
Superficie lorda commerciale	-	-	141,00

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale (subalterno 13)

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda commerciale	20,00	1,00	20,00

Tabella 2: calcolo della superficie commerciale (subalterno 5)

Per la determinazione del valore degli immobili in questione, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

- **metodo per apprezzamenti e detrazioni;**
- **metodo di stima per capitalizzazione diretta.**

Il primo metodo rientra nella categoria delle *stime orientate al mercato*, cioè quelle dove è possibile avere come dati di confronto, *prezzi realmente formati per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari*, che hanno almeno una caratteristica comune con quello oggetto di stima.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione.

Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di "capitalizzazione diretta" o "*direct capitalization*", permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di

pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione "abitazioni di tipo civile" e "box auto", site nella zona dei beni in esame, si hanno i seguenti valori:

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: REGGIO CALABRIA
 Comune: REGGIO DI CALABRIA
 Fascia/zona: Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX C
 Codice zona: NACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA
 Microzona: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1050	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	680	L	2,8	3,3	L
Box	Normale	360	500	L	2	2,6	L
Posti auto scoperti	Normale	155	200	L	1	1,1	L
Ville e Villini	Normale	820	1200	L	3,4	4,7	L

Tabella 3: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

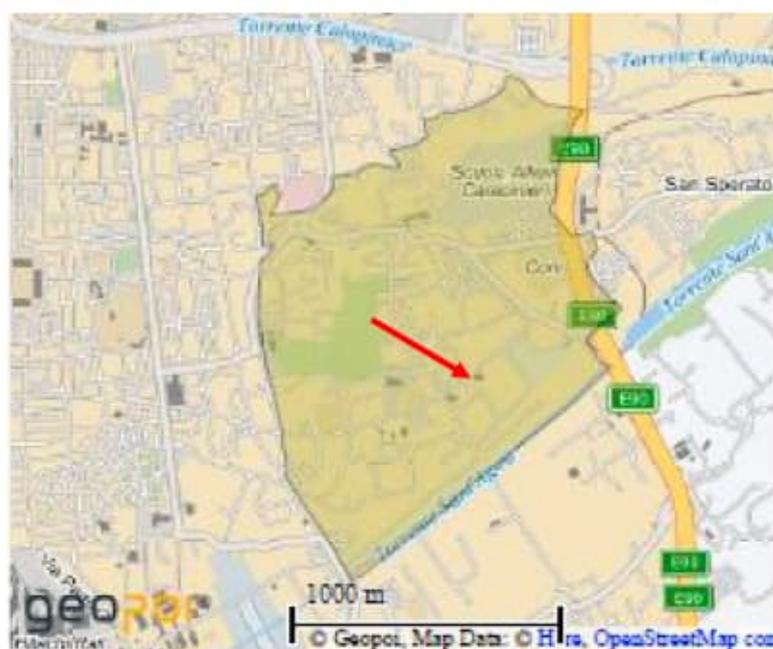


Figura 13: Individuazione della zona OMI e degli immobili oggetto di pignoramento

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 13 (Appartamento)

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell'OMI, deve essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare.

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo civile, pari a **890,00 €/mq**.

La formula da impiegare per questo tipo di stima, che considera anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche dell'immobile è la seguente:

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.2)$$

nella quale:

- $\overline{V_{imm,u}}$ = *valore immobiliare unitario corretto;*
- $V_{imm,u}$ = *valore immobiliare unitario di partenza;*
- Γ = *rapporto strumentale complessivo della zona;*
- Δ = *rapporto strumentale complessivo dell'edificio;*
- Ω = *rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare.*

Di seguito, saranno illustrati i suddetti rapporti strumentali e la modalità di definizione dei rispettivi valori.

Per determinare il valore dell'unità immobiliare oggetto della stima, sarà sufficiente effettuare il prodotto del valore unitario ricavato con la suddetta formula, per la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (14.3)$$

I rapporti strumentali sono coefficienti di aggiustamento o correzione, utilizzati per adeguare un valore unitario medio alle reali caratteristiche del bene da valutare.

Nella formulazione del giudizio di stima, sono stati presi in considerazione tre fattori strumentali:

- di zona (Γ): che incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale, costituendo essenzialmente una caratteristica estrinseca del bene;
- di edificio (Δ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come produttoria di singoli coefficienti tabellati, derivanti da analisi statistiche presenti in letteratura, condotte su base nazionale.

Per quanto riguarda il **fattore di zona**, studi statistici hanno dimostrato che le caratteristiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: *posizionali o di relazione con la città, funzionali o di dotazione strutturale, estetiche e sociali*.

Le caratteristiche posizionali della zona, si basano sui concetti di *centralità* e di *vicinanza* al centro urbano o al centro del quartiere statistico per le grandi città.

Le caratteristiche funzionali di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture destinate ad attività terziarie.

Per quanto riguarda le caratteristiche estetiche di una zona, si può affermare che l'influenza generale sulla formazione del valore immobiliare è semplicemente ottenuta, constatando la presenza o assenza di una generica qualità facilmente individuabile, quale ad esempio un elemento naturale predominante, un parco o un'area a verde fruibile, ecc.

Le caratteristiche sociali di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc. In questo caso, non disponendo di dati certi sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$, in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detrazione, che possono anche essere integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

Ogni caratteristica - $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$ - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di zona Γ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.4)$$

Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione*, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.

Le caratteristiche dell'edificio, di riflesso, influenzano il valore di ogni unità immobiliare che vi si trova all'interno.

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

L'aspetto funzionale di un edificio è legato alla qualità dell'impiantistica presente all'interno, che contribuisce pertanto ad aumentarne il comfort e la vivibilità; l'elenco delle caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le classiche dotazioni presenti all'interno di ogni stabile.

Le caratteristiche estetiche incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni. Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

La conservazione di un edificio è un aspetto molto importante nella formulazione finale di un giudizio di stima su una qualsivoglia unità immobiliare presente al suo interno; infatti un cattivo stato di conservazione di qualche elemento dell'edificio comporterà, per il proprietario della singola unità immobiliare, una quota parte di spesa per sistemare la proprietà comune.

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

Ogni caratteristica descritta in precedenza - $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$ - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche presenti in letteratura e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di edificio Δ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.5)$$

Si esamina, infine, la **scala relativa all'unità immobiliare**, al fine di considerare direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e di conservazione*, corrispondenti - in analogia ai casi precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$.

La funzionalità di un'unità immobiliare, adibita a residenza, è legata alla possibilità di usufruire correttamente di tutti gli spazi dell'abitazione, da parte dei suoi abitanti. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo ad intervalli.

L'aspetto estetico prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio.

Le varianti posizionali sono basate sul livello di piano e sull'affaccio dell'unità immobiliare.

Il taglio dimensionale influenza il valore dell'unità immobiliare, poiché legato alle spese di ordinaria gestione e manutenzione; all'aumentare della superficie, aumentano le suddette spese e tale aumento, può condizionare le valutazioni di un potenziale acquirente.

Infine, gli aspetti legati allo stato conservativo dell'immobile, sono molto importanti poiché tengono in considerazione, attraverso coefficienti di deprezzamento che riducono l'attuale valore dell'unità immobiliare, le spese che andranno affrontate per ripristinare la stessa alle condizioni di ordinarietà.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'unità immobiliare, $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$ si terrà in conto dell'influenza che gli stessi hanno reciprocamente tra loro per ottenere il rapporto strumentale di aggiustamento dell'unità immobiliare, rispetto ad altre dello stesso segmento immobiliare.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (14.6)$$

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state eseguite le opportune valutazioni tecniche e si sono scelti i relativi coefficienti, che hanno fornito come risultato finale i rapporti strumentali di zona, dell'edificio e dell'alloggio.

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Oltre i 3 km	1,000
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Oltre 1 km	1,000
Produttoria Γ_1		1,000

Tabella 4: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione Idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,008
Stazione ferroviaria		1,011
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Cinema e teatri		1,011
Impianti sportivi		1,011
Stadio		0,990
Aeroporto		0,980
Produttoria Γ_2		1,040

Tabella 5: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante	1,000
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	
	1,000

Tabella 6: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,000 * 1,040 * 1,000 = 1,040$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,002
Produttoria Δ_1	-	1,004

Tabella 7: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Coefficiente
Estetica delle facciate	1,011
Decorazioni ed ornamenti	1,005
Estetica atrio condominiale	1,009
Estetica scale edificio	1,006
Estetica pianerottoli	1,004
Estetica portone edificio	1,002
Composizione architettonica	1,010
Produttoria Δ_2	1,048

Tabella 8: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Coefficiente
Tinteggiatura pareti scale	1,000
Gradini scale	1,000
Atrio d'ingresso	1,000
Infissi delle scale	1,000
Conservazione intonaco facciate	1,000
Tinteggiatura facciate	1,000
Tinteggiature ringhiere	1,000
Stato dei frontalini e dei balconi	1,000
Produttoria Δ_4	1,000

Tabella 9: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,004 * 1,048 * 1,000 = 1,052$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1	
Aspetto funzionale	Coefficiente
Illuminazione	1,018
Ventilazione	1,018
Insolazione	1,015
Dimensione ambienti	1,016
Disposizione ambienti	1,038
Assenza zone morte	1,008
Ambienti di deposito	1,012
Qualità servizi	1,026
Qualità cucina	1,023
Classe energetica	1,000
Produttoria Ω_1	1,188

Tabella 10: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	
Caratteristica	Coefficiente
Portone di ingresso	1,0250
Porte interne	1,0250
Tinte e decori	1,0250
Pavimentazioni	1,0250
Piastrelle pareti bagno	1,0250
Piastrelle pareti cucina	1,0250
Infissi	1,0250
Rubinetteria	1,0250
Produttoria Ω_2	1,218

Tabella 11: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	Coefficiente
Piano Primo	0,8500
Affaccio prevalente: cortile	0,9910
Produttoria Ω_3	0,842

Tabella 12: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale	Coefficiente
Tra 120 mq e 150 mq	0,995
Produttoria Ω_4	0,995

Tabella 13: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere - Ripristini porzioni di tinteggiatura W.C. n.2 - Riparazione citofono	Coefficiente 0,999
Produttoria Ω_5	0,999

Tabella 14: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,188 \cdot 1,218 \cdot 0,842 \cdot 0,995 \cdot 0,999 = 1,212$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio ed unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	1,040	1,052	1,212	1,3260

Tabella 15: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile): 890,00 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.2) e (14.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	890,00	1,3620	1.180,14	141	166.399,74
				Valore Totale ARROTONDATO	167.000,00

Tabella 16: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

b) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 13 (Appartamento)

Con tale metodo, il valore commerciale dell'immobile è determinato dividendo il reddito annuo (netto o lordo) per il tasso di capitalizzazione (netto o lordo).

Il tasso di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nel lunghissimo periodo del capitale immobiliare, cioè il ricavato dal risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, a utilità ripetuta e con bassissima liquidità.

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi (R_n) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

Il risultato ottenuto si divide per il tasso medio rilevato di rendimento (o di capitalizzazione), secondo la seguente formula:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.7)$$

nella quale:

- V_c = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- R_n = reddito netto o annualità (R.A.L. - S);
- r = tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 3,60/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

Tale valore è stato corretto, moltiplicandolo per il coefficiente ottenuto attraverso le valutazioni condotte sulla zona, sull'edificio e sull'unità immobiliare stessa, secondo la stima per apprezzamenti e detrazioni del paragrafo precedente.

Successivamente il canone di locazione mensile dell'unità immobiliare è stato determinato, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.

Il reddito annuo lordo è stato ottenuto moltiplicando il canone mensile per n.12 mensilità.

Da questo, per la determinazione del reddito netto, si è detratto un importo relativo a spese e tasse, stimato in percentuale (15%) rispetto al reddito lordo.

Assunto il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria pari al 4,50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,60	1,040	1,052	1,212
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese			€ 4,77
Superficie commerciale Sc (mq)			141,00
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)			€ 672,57
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)			€ 8.070,84
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)			€ 1.210,63
Reddito netto (R.A.L. - S)			€ 6.860,21
Tasso medio redditività immobiliare T (%)			4,50 %
Valore di capitalizzazione R.N./T			€ 152.449,11
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)			€ 153.000,00

Tabella 17: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

c) Stima definitiva - Subalterno 13 (Appartamento)

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzamenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 160.000,00**.

d) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 5 (box auto)

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell'OMI, deve essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare.

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito a box auto, pari a **430,00 €/mq**.

La formula da impiegare per questo tipo di stima, che considera anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche dell'immobile è la seguente:

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.8)$$

nella quale:

- $\overline{V_{imm,u}}$ = valore immobiliare unitario corretto;
- $V_{imm,u}$ = valore immobiliare unitario di partenza;
- Γ = rapporto strumentale complessivo della zona;
- Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
- Ω = rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare.

Di seguito, saranno illustrati i suddetti rapporti strumentali e la modalità di definizione dei rispettivi valori.

Per determinare il valore dell'unità immobiliare oggetto della stima, sarà sufficiente effettuare il prodotto del valore unitario ricavato con la suddetta formula, per la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (14.9)$$

I rapporti strumentali sono coefficienti di aggiustamento o correzione, utilizzati per adeguare un valore unitario medio alle reali caratteristiche del bene da valutare.

Nella formulazione del giudizio di stima, sono stati presi in considerazione tre fattori strumentali:

- di zona (Γ): che incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale, costituendo essenzialmente una caratteristica estrinseca del bene;
- di edificio (Δ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come produttoria di singoli coefficienti tabellati, derivanti da analisi statistiche presenti in letteratura, condotte su base nazionale.

Per quanto riguarda il **fattore di zona**, studi statistici hanno dimostrato che le caratteristiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: *posizionali o di relazione con la città, funzionali o di dotazione strutturale, estetiche e sociali*.

Le caratteristiche posizionali della zona, si basano sui concetti di *centralità* e di *vicinanza* al centro urbano o al centro del quartiere statistico per le grandi città.

Le caratteristiche funzionali di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture destinate ad attività terziarie.

Per quanto riguarda le caratteristiche estetiche di una zona, si può affermare che l'influenza generale sulla formazione del valore immobiliare è semplicemente ottenuta, constatando la presenza o assenza di una generica qualità facilmente individuabile, quale ad esempio un elemento naturale predominante, un parco o un'area a verde fruibile, ecc.

Le caratteristiche sociali di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc. In questo caso, non disponendo di dati certi sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$, in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detrazione, che possono anche essere integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

Ogni caratteristica - $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$ - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di zona Γ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.10)$$

Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione*, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.

Le caratteristiche dell'edificio, di riflesso, influenzano il valore di ogni unità immobiliare che vi si trova all'interno.

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

L'aspetto funzionale di un edificio è legato alla qualità dell'impiantistica presente all'interno, che contribuisce pertanto ad aumentarne il comfort e la vivibilità; l'elenco delle caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le classiche dotazioni presenti all'interno di ogni stabile.

Le caratteristiche estetiche incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni. Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

La conservazione di un edificio è un aspetto molto importante nella formulazione finale di un giudizio di stima su una qualsivoglia unità immobiliare presente al suo interno; infatti un cattivo stato di conservazione di qualche elemento dell'edificio comporterà, per il proprietario della singola unità immobiliare, una quota parte di spesa per sistemare la proprietà comune.

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

Ogni caratteristica descritta in precedenza - $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$ - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche presenti in letteratura e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di edificio Δ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.11)$$

Si esamina, infine, la **scala relativa all'unità immobiliare**, al fine di considerare direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. Nel caso di posti auto/box, i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *tipologia, aspetto estetico, funzioni del Comune di riferimento e stato conservativo*, corrispondenti - in analogia ai casi precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$.

La tipologia tiene conto della funzionalità del posto auto/box (ovvero box auto isolato, box auto in batteria, box auto in autorimessa, box auto in condominio, posto auto coperto con tettoia, posto auto scoperto in parcheggio a raso, ecc).

L'aspetto estetico prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio: si tratta sostanzialmente di quelle qualità che sono ricercate maggiormente da potenziali acquirenti di un posto auto/box.

Le funzioni del Comune di riferimento incidono direttamente sulla domanda di posti auto/box, e tengono conto in particolar modo, della disponibilità di tipologie analoghe di beni, nelle zone circostanti l'immobile oggetto di stima.

Infine, gli aspetti legati allo stato conservativo dell'immobile, sono molto importanti poiché tengono in considerazione, attraverso coefficienti di deprezzamento che riducono l'attuale valore dell'unità immobiliare, le spese che andranno affrontate per ripristinare la stessa alle condizioni di ordinarietà.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'unità immobiliare, $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$ si terrà in conto dell'influenza che gli stessi hanno reciprocamente tra loro per ottenere il rapporto strumentale di aggiustamento dell'unità immobiliare, rispetto ad altre dello stesso segmento immobiliare.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 \quad (14.12)$$

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state eseguite le opportune valutazioni tecniche e si sono scelti i relativi coefficienti, che hanno fornito come risultato finale i rapporti strumentali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare.

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Oltre i 3 km	1,000
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Oltre 1 km	1,000
Produttoria Γ_1		1,000

Tabella 18: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione Idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,008
Stazione ferroviaria		1,011
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Cinema e teatri		1,011
Impianti sportivi		1,011
Stadio		0,990
Aeroporto		0,980
Produttoria Γ_2		1,040

Tabella 19: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante	1,000
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	
	1,000

Tabella 20: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,000 * 1,040 * 1,000 = 1,040$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,002
Produttoria Δ_1	-	1,004

Tabella 21: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Coefficiente
Estetica delle facciate	1,011
Decorazioni ed ornamenti	1,005
Estetica atrio condominiale	1,009
Estetica scale edificio	1,006
Estetica pianerottoli	1,004
Estetica portone edificio	1,002
Composizione architettonica	1,010
Produttoria Δ_2	1,048

Tabella 22: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Coefficiente
Tinteggiatura pareti scale	1,000
Gradini scale	1,000
Atrio d'ingresso	1,000
Infissi delle scale	1,000
Conservazione intonaco facciate	1,000
Tinteggiatura facciate	1,000
Tinteggiature ringhiere	1,000
Stato dei frontalini e dei balconi	1,000
Produttoria Δ_4	1,000

Tabella 23: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,004 * 1,048 * 1,000 = 1,052$

UNITA' IMMOBILIARE: TIPOLOGIA Ω_1	
Tipologia	Valore
Box auto al piano terra di fabbricato condominiale	1,100
Produttoria Ω_1	1,100

Tabella 24: Unità immobiliare Tipologia: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: ASPETTO ESTETICO Ω_2	
Caratteristica	Valore
Vicinanza al centro cittadino	1,000
Vicinanza all'abitazione del fruitore	1,000
Pavimentazioni	1,000
Ventilazione naturale	1,000
Facilità di manovra	1,000
Produttoria Ω_2	1,000

Tabella 25: Unità immobiliare Aspetto estetico: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: FUNZIONI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO Ω_3	
Caratteristica	Valore
Grado di disponibilità parcheggi pubblici	1,100
Produttoria Ω_3	1,100

Tabella 26: Unità immobiliare Funzioni del Comune di riferimento: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_4	
Opere	Coefficiente
Nessuno	1,000
Produttoria Ω_5	1,000

Tabella 27: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,000 \cdot 1,100 \cdot 1,000 \cdot 1,100 = 1,210$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio ed unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	1,040	1,052	1,210	1,324

Tabella 28: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per i box auto): 430,00 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.8) e (14.9), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	430,00	1,324	569,32	20	11.386,40
				Valore Totale ARROTONDATO	12.000,00

Tabella 29: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

e) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 5 (box auto)

Con tale metodo, il valore commerciale dell'immobile è determinato dividendo il reddito annuo (netto o lordo) per il tasso di capitalizzazione (netto o lordo).

Il tasso di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nel lunghissimo periodo del capitale immobiliare, cioè il ricavato dal risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, a utilità ripetuta e con bassissima liquidità.

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi (R_n) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

Il risultato ottenuto si divide per il tasso medio rilevato di rendimento (o di capitalizzazione), secondo la seguente formula:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.13)$$

nella quale:

- V_c = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- R_n = reddito netto o annualità (R.A.L. - S);
- r = tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 2,30/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

Tale valore è stato corretto, moltiplicandolo per il coefficiente ottenuto attraverso le valutazioni condotte sulla zona, sull'edificio e sull'unità immobiliare stessa, secondo la stima per apprezzamenti e detrazioni del paragrafo precedente.

Successivamente il canone di locazione mensile dell'unità immobiliare è stato determinato, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.

Il reddito annuo lordo è stato ottenuto moltiplicando il canone mensile per n.12 mensilità.

Da questo, per la determinazione del reddito netto, si è detratto un importo relativo a spese e tasse, stimato in percentuale (15%) rispetto al reddito lordo.

Assunto il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria pari al 4,50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 2,30	1,040	1,052	1,210
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese			€ 3,05
Superficie commerciale Sc (mq)			20,00
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)			€ 61,00
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)			€ 732,00
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)			€ 109,80
Reddito netto (R.A.L. - S)			€ 622,20
Tasso medio redditività immobiliare T (%)			4,50 %
Valore di capitalizzazione R.N./T			€ 13.826,67
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)			€ 14.000,00

Tabella 30: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

f) Stima definitiva - Subalterno 5 (box auto)

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzamenti/detraioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 13.000,00**.

g) Riepilogo stima dei beni pignorati - Subalterno 13 (Appartamento) e Subalterno 5 (box auto)

Lo scrivente consulente riporta, di seguito, il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, determinati nei precedenti paragrafi:

Determinazione conclusiva del valore degli immobili	
Valore del Subalterno 13 (Appartamento)	€ 160.000,00
Valore del Subalterno 5 (Box auto)	€ 13.000,00
Valore totale	€ 173.000,00

Tabella 31: Determinazione conclusiva del valore dei beni oggetto di pignoramento.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del **2,5 %** per l'occupazione e l'utilizzo dei beni, il suddetto importo viene ridotto a **€ 168.675,00**.

Secondo quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. (modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132), il C.T.U. procede ad un'ulteriore riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduto: a tal fine, lo scrivente riduce il valore di mercato dei beni di un'aliquota pari al **2,5 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a **€ 164.458,13**.

Vengono, infine, sottratte le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), che vengono stimate in **€ 3.000,00**.

Il valore complessivo finale (arrotondato) dei beni oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 162.000,00**: potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato.

Si riepiloga nella tabella sottostante, quanto sopra descritto analiticamente:

Determinazione conclusiva del valore degli immobili oggetto di pignoramento	
Valore del Subalterno 13 (Appartamento)	€ 160.000,00
Valore del Subalterno 5 (Box auto)	€ 13.000,00
Valore totale	€ 173.000,00
Deprezzamento per occupazione ed utilizzo dei beni	2,5 %
Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo dei beni	€ 168.675,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti	2,5 %
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti	€ 164.458,13
Spese di regolarizzazione/ripristino (dettagliate in risposta al quesito n.6)	€ 3.000,00
Valore complessivo finale degli immobili	€ 161.458,13
Valore complessivo finale degli immobili (arrotondato)	€ 162.000,00

Tabella 32: Proposta conclusiva del valore dei oggetto di pignoramento.

4. Allegati

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 25/10/2023;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 26/10/2023;*
3. *Estratto di mappa Foglio 109, Particella 1662;*
4. *Elaborato Planimetrico Foglio 109, Particella 1662;*
5. *Elenco Subalterni Foglio 109, Particella 1662;*
6. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 13;*
7. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 5;*
8. *Planimetria catastale Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 13;*
9. *Planimetria catastale Foglio 109, Particella 1662, Subalterno 5;*
10. *Verbale operazione peritale n.1 (07/11/2023);*
11. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
12. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
13. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
14. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 02/11/2023.0263714.U. del 02/11/2023);*
15. *Titoli edilizi autorizzativi del fabbricato, reperiti mediante accesso agli atti al Comune;*
16. *Regolamento Condominiale e riepilogo contabile delle spese condominiali;*
17. *Ispezioni ipotecarie del 10/12/2023;*
18. *Verbale operazione peritale n.2 (04/12/2023);*
19. *Attestato di Prestazione Energetica Subalterno 13.*

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 25/12/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Latella

Riferimenti

- *Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI*
- *Agenzia delle Entrate, Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*
- *Stima dei beni residenziali, Graziano Castello - Grafill Editoria*