

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 98/2022 R.G.Es.**

*promossa da*

**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

*contro*

**GIUDICE ESECUZIONE: *Dott. Francesco Maria Antonio Buggè***

**PROSSIMA UDIENZA: *9/5/2023***

## SOMMARIO

<i>PREMESSA</i> .....	2
<i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i> .....	5
<i>ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</i> .....	5
<i>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO</i> .....	6
<i>LOTTE DI VENDITA</i> .....	11
<i>STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA</i> .....	12
<i>CONCLUSIONI</i> .....	16

**PREMESSA**

Con ordinanza del **25/01/2023**, il G.E. dott. Francesco Maria Antonio Buggè nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Arcudi quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

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;*
2. *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; 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;*
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;*

4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
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. 36 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;*
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;*
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;*
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;*
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;*

- 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;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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;*
- 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 restite 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.*

---

***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

---

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Miriam Filocamo, in data **24/02/2023** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via delle Rimembranze n° 8 in Gallina di Reggio Calabria. All'orario prefissato, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, erano presenti il debitore sig. [REDACTED] ed il suo legale avv. [REDACTED]. Nella circostanza si procedeva ad una accurata ispezione dell'immobile eseguendo nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, il sottoscritto esperiva le dovute ricerche catastali e di pubblicità immobiliare, effettuando altresì vari accessi presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia dell'immobile e per l'acquisizione dei titoli edilizi ivi presenti.

Si provvedeva, inoltre, alla elaborazione dell'Attestato di prestazione Energetica dell'immobile ed al relativo deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria.

Infine, completate le attività sopra descritte, lo scrivente portava a termine il mandato ricevuto con la stesura della presente relazione.

---

***ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI***

---

In data 11/11/2022, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02/12/2022 al Registro Generale n. 20858 Registro Particolare n. 17043, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

- **villino** su due livelli sito in Comune di Reggio Calabria, via Rimembranze n. 8, composto da piano terra con annesso cortile e piano primo, riportato al Catasto Fabbricati di tale Comune al fgl. 6, p.lla 566, sub 2 (ex p.lla 566 sub 1) (cat. A/7).

Il bene pignorato è univocamente identificato dai riferimenti catastali contenuti nell'atto di pignoramento.

---

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

---

**LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE**

Il cespite in questione è ubicato al centro di Gallina, frazione periferica collinare del Comune di Reggio Calabria, in una zona prevalentemente residenziale con presenza di edifici sia unifamiliari che condominiali.

Il centro urbano di Gallina dispone dei principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.), tutti ubicati a breve distanza e facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale. Esso inoltre dista circa 8 km dal centro di Reggio Calabria; circa 3 km dallo svincolo della SS 106 e circa 11 km dal raccordo con l'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 7 km dalla stazione centrale ferroviaria; circa 10 km dall'area portuale; circa 6 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 7 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Posto in fregio alla centrale Via delle Rimembranze, l'immobile pignorato comprende un villino unifamiliare a due piani fuori terra oltre seminterrato, con corte di pertinenza esclusiva. Dispone di un varco di accesso dalla via pubblica, dotato di cancello metallico a due ante elettrocomandato per il passaggio carrabile e cancelletto per il passaggio pedonale.

La **corte di pertinenza** ha una superficie complessiva di circa **452 mq**; una parte risulta pavimentata con mattonelle per esterni, una parte è destinata a verde, con piante ornamentali, piante da frutto e ortaggi; da segnalare inoltre la presenza di caratteristici elementi di arredo.

Il **fabbricato** ha struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura in parte con tetto a falde e manto in tegole ed in parte a lastrico solare non praticabile. La facciata risulta rifinita con tinteggiatura di colore chiaro e si presenta in buone condizioni di conservazione. Al piano terra sono presenti un **portico** ed un **patio** di superficie complessiva pari a circa **61 mq**.

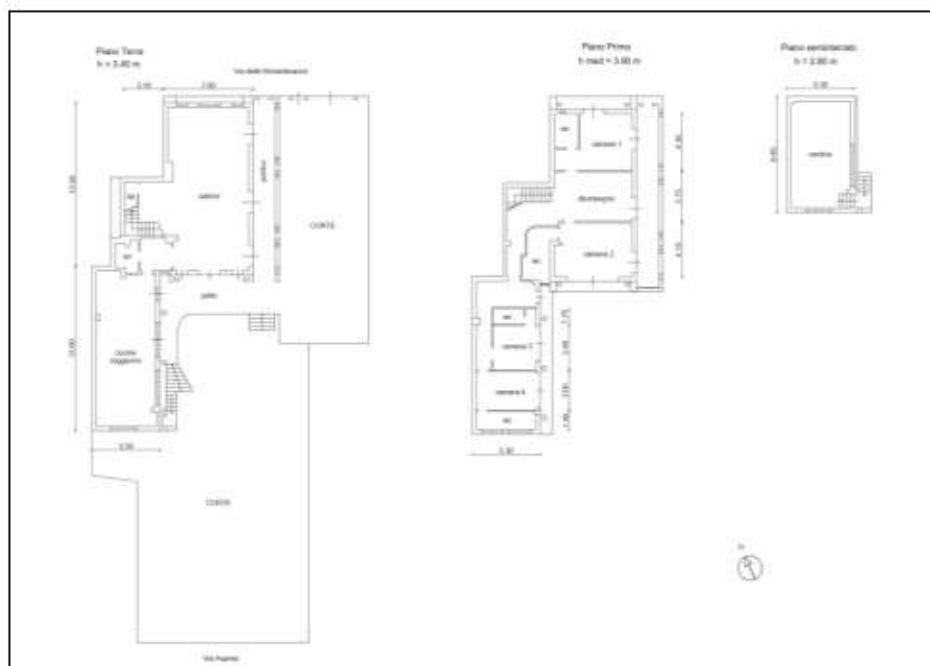
Il **piano terra** ha una superficie coperta calpestabile di circa **154 mq** ed è composto da un ampio salone, una cucina-soggiorno, un piccolo ripostiglio sottoscala ed un bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia). I due ambienti principali, arricchiti dalla presenza di colonne decorative e, nel salone, di un caminetto con rivestimento in marmo, dispongono di vari accessi diretti al portico ed al patio. I pavimenti del salone

sono in gres porcellanato, quelli della cucina-soggiorno in marmo. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Le pareti ed i pavimenti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti, sono parte in legno e parte in alluminio color legno.

Il **piano primo**, accessibile mediante una scala interna con pedate e balaustra in legno, ha una superficie coperta calpestabile di circa **150 mq** ed è composto da n° 4 camere (tutte con bagno annesso ed accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia o vasca), disimpegno e corridoio. Le camere sono pavimentate con parquet. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro, arricchiti in alcune parti da mosaici e cornici in marmo. Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni sono in alluminio color legno e provvisti di persiane oscuranti. Tutte le camere hanno accesso ai **balconi**, i quali hanno una superficie calpestabile complessiva di circa **45 mq**.

Il **seminterrato**, accessibile dalla corte di pertinenza mediante scala esterna, ha una superficie coperta calpestabile di circa **38 mq**. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro.

L'immobile dispone di impianto elettrico sottotraccia e caldaia a metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.





**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria<sup>1</sup>:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Rimembranze n. 8 piano S1-T-1	Reggio Calabria	GNA	6	566	2	A/7	3	14 vani	402 mq	€ 1.156,86

Esso risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale<sup>2</sup> è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

**PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 10/12/1991** rogato dal notaio dott. Gregorio Gangemi di Reggio Calabria, repertorio n. 70832, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 04/01/1992 al numero 240 del registro generale e al numero 218 del registro particolare.<sup>3</sup>

**CONFINI**

L'immobile confina: a nord con Via delle Rimembranze; ad est con le particelle 154, 156 e 157; a sud con Via Asprea; ad ovest con le particelle 149, 618 e 343.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea B "Zona di completamento edilizio"**.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Reggio Calabria con **Concessione Edilizia n° 149 del 14/11/1996**.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> V. allegato n° 4

<sup>2</sup> V. allegato n° 4

<sup>3</sup> V. allegato n° 5

<sup>4</sup> V. allegato n° 6

Tuttavia, rispetto al progetto assentito<sup>5</sup>, a firma dell'ing. [REDACTED], il fabbricato in questione presenta sostanziali difformità plano-volumetriche.

Difatti, come è agevole evincere dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto<sup>6</sup> e quelle di progetto, nell'edificio sono stati realizzati ambienti ulteriori rispetto a quelli assentiti, con un ragguardevole aumento della superficie coperta e della volumetria.

Oltre alle irregolarità di ordine urbanistico-edilizio, va anche segnalato che l'area in questione è sottoposta a vincolo paesaggistico e che l'immobile, nella sua attuale configurazione, è stato pertanto realizzato in difformità rispetto al N.O. (a suo tempo rilasciato dal Ministero dei BB.AA) propedeutico all'emissione del titolo edilizio.

Ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004 *"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 [c.d. "abusi minori" (n.d.r.)], l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*. Il che, come recentemente affermato dalla Corte di Cassazione Penale con Sentenza n. 190 del 7 gennaio 2021, *"impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001"*. Inoltre, poiché le ragioni del credito sono successive ai termini fissati dalle tre leggi sul condono edilizio, l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Alla luce di quanto sopra esposto è quindi evidente che l'immobile pignorato è da considerare **parzialmente abusivo e non sanabile**.<sup>7</sup> In atto, comunque, esso non risulta ancora sottoposto ad alcun provvedimento di demolizione e riduzione in pristino.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica F**.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> V. allegato n° 6

<sup>6</sup> V. allegato n° 3

<sup>7</sup> Le superfici abusive sono pari a circa 67 mq di superficie coperta al piano terra, circa 103 mq di superficie coperta al piano primo, circa 47 mq di superficie coperta al piano seminterrato, circa 10 mq di balconi.

<sup>8</sup> V. allegato n° 7

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente nella disponibilità del debitore esecutato e correntemente adibito a residenza della sua famiglia.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dalla certificazione in atti risulta quanto segue:

- **ipoteca volontaria** iscritta il 30 settembre 2009 al n. 17029 R.G. e 2917 R.P., a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] titolare della piena proprietà;
- **verbale pignoramento immobiliare** dell'11/11/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 2 dicembre 2022 al n. 20858 R.G. e 17043 R.P., a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede in Roma, e contro [REDACTED], nato a [REDACTED], titolare della piena proprietà.

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE –  
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

Per l'immobile in esame non sussistono vincoli o oneri condominiali, spese fisse di gestione o manutenzione né procedimenti giudiziari in corso.

**LOTTI DI VENDITA**

La composizione dei lotti è finalizzata a costituire porzioni immobiliari che consentano una fruizione autonoma e indipendente. Nella fattispecie, considerate le caratteristiche del cespite oggetto di perizia, il sottoscritto reputa opportuno ed economicamente vantaggioso che si proceda alla eventuale vendita mediante la formazione di unico lotto.

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE**

**Villino** a due piani fuori terra oltre seminterrato, con **corte di pertinenza esclusiva**, sito in Via delle Rimembranze n° 8, fraz. Gallina nel Comune di Reggio Calabria

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Rimembranze n. 8 piano S1-T-1	Reggio Calabria	GNA	6	566	2	A/7	3	14 vani	402 mq	€ 1.156,86

---

---

***STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA***

---

---

**LOTTO UNICO**

**Villino** a due piani fuori terra oltre seminterrato, con **corte di pertinenza esclusiva**, sito in Via delle Rimembranze n° 8, fraz. Gallina nel Comune di Reggio Calabria

***CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO***

La zona in cui ricade l'immobile, pur periferica rispetto al nucleo centrale di Reggio Calabria, risulta comunque molto apprezzata dal mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano nonché per la presenza di una comoda e relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, possiede caratteristiche intrinseche assolutamente signorili, con finiture interne ricercate e di buona qualità.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nonché alla circostanza che una porzione del fabbricato risulta abusiva e non sanabile (benché alienabile in sede esecutiva ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01).

***CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI***

Tenuto conto della situazione riscontrata in termini di regolarità edilizia, si ritiene che un attendibile valore di stima dell'immobile pignorato possa essere ottenuto trattando separatamente la porzione legittimata dal titolo edilizio e quella invece abusiva e non sanabile.

**Porzione legittimata dal titolo edilizio**

Per la stima delle parti legittime si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** delle parti legittime è determinata dalla *superficie lorda* (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e dalle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Piano terra (porz. legittima)	116 mq	1,00	116,00 mq
Piano primo (porz. legittima)	80 mq	1,00	80,00 mq
Balconi (porz. legittima)	43 mq	0,30	12,90 mq
Portico e patio	61 mq	0,30	18,30 mq
Corte	452 mq	0,10	45,20 mq
		<b>TOTALE</b>	<b>272,40 mq</b>

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **1.200,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2022, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*vile e villini*" in normale stato conservativo, da un minimo di 830,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
272,40 mq	€/mq 1.200,00	<b>€ 326.880,00</b>

Il valore commerciale della porzione legittima è quindi stimato pari a € 326.880,00 (*trecentoventiseimilaottocentottanta/00*).

Porzione abusiva e non sanabile

Come già riferito, il fabbricato oggetto di stima non risulta ancora gravato da alcun decreto di demolizione e riduzione in pristino rispetto alle parti abusivamente realizzate.

Poiché, come è noto, l'effettiva attuazione di siffatti provvedimenti da parte degli organi preposti è operazione piuttosto remota e, comunque, soggetta a lunghi tempi di definizione, per la valutazione del valore commerciale delle porzioni abusive appare corretto fare riferimento al *valore d'uso* per un periodo che può ragionevolmente essere fissato in anni 20. Tale valore è dato dall'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nell'arco temporale considerato.

La **superficie commerciale** delle parti abusive è determinata dalla *superficie lorda* (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e dalle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. commerciale
Piano terra (porz. abusiva)	67 mq	1,00	67,00 mq
Piano primo (porz. abusiva)	103 mq	1,00	103,00 mq
Balconi (porz. abusiva)	10 mq	0,30	3,00 mq
Cantina	47 mq	0,25	11,75 mq
		<b>TOTALE</b>	<b>184,75 mq</b>

Per la definizione del **canone locativo unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un canone locativo unitario "ordinario" pari a **4,40 €/mq x mese**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2022, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*vile e villini*" in normale stato conservativo, da un minimo di 3,10 €/mq x mese ad un massimo di 4,50 €/mq x mese.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
184,75 mq	€/mq*mese 4,40	<b>€ 812,90</b>

Il **canone di locazione mensile** potenzialmente retraibile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimato pari a **€/mese 810,00** (ottocentodieci/00).

Il reddito annuo lordo ( $R_L$ ) risulta:

$$R_L = 810,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 9.720,00$$

Il reddito annuo netto ( $R_N$ ) si ottiene decurtando l'incidenza delle spese di gestione dell'immobile a carico del proprietario (manutenzione, oneri fiscali, ecc.), le quali possono ragionevolmente essere poste pari al 20% del reddito lordo:

$$R_N = 0,8 \times R_L = 0,8 \times \text{€ } 9.720,00 = \text{€ } 7.776,00$$

Assunto un tasso di capitalizzazione ( $r$ ) del 4,5%, l'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nel ventennio risulta pari a:

$$D_a = R_N \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = \text{€ } 7.776,00 \times \frac{(1+0,045)^{20} - 1}{0,045(1+0,045)^{20}} = \text{€ } 101.149,71$$

Il valore commerciale della porzione abusiva e non sanabile (corrispondente al suo *valore d'uso* per un ventennio), in cifra arrotondata, è quindi stimato pari a **€ 101.150,00** (*centounomilacentocinquanta/00*).

Valore complessivo dell'immobile pignorato

Il valore complessivo dell'immobile è dato dalla somma degli importi sopra determinati. Si ottiene pertanto:

$$\text{€ } 326.880,00 + \text{€ } 101.150,00 = \text{€ } 428.030,00$$

Nondimeno, al valore di cui sopra vanno sottratti gli eventuali oneri derivanti da una possibile ingiunzione di demolizione e messa in pristino, che si assume possano avere una incidenza percentuale complessivamente pari al 10%. Inoltre, considerata l'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è da applicare un ulteriore abbattimento che si assume pari al 5%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Villino a due piani fuori terra oltre seminterrato, con corte di pertinenza esclusiva	Foglio 6 part. 566 sub 2	S1-T-1	457,2 mq	€ 428.030,00	0,85	<b>€ 363.825,50</b>



In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, l'attuale valore commerciale dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 365.000,00 (trecentosessantacinquemila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

---

### **CONCLUSIONI**

---

Con la presente relazione, che si compone di n° 16 pagine e di cui fanno parte integrante gli allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ai sensi dell'art. 16-bis della Legge 17 dicembre 2012 n. 221, il tutto è depositato in Cancelleria per via telematica unitamente alla nota delle competenze e delle spese.

Reggio Calabria, 30/03/2023

Il C.T.U.  
(Ing. Giuseppe Arcudi)

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie;
4. Documentazione catastale;
5. Titolo di proprietà;
6. Titolo edilizio ed elaborati progettuali;
7. Attestato di Prestazione Energetica.