

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/22
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ESSA AMBRA ALVARO

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL
COMUNE DI MONTEBELLO IONICO, PRESSO SALINE IONICHE VIA
BARACCAMENTO, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE
DI MONTEBELLO IONICO PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AL FOGLIO 62,
PARTICELLA 102, SUB. 2.

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Rosaci

Sommario

- 1. PREMESSA**
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 3. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO**
- 4. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO**
- 5. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO**
- 6. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO**
- 7. RISPOSTA AL PUNTO 5 E 6 DEL QUESITO**
- 8. RISPOSTA AL PUNTO 7 E 8 DEL QUESITO**
- 9. RISPOSTA AL PUNTO 9 E 10 DEL QUESITO**
- 10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO**
- 11. RISPOSTA AL PUNTO 12 E 13 DEL QUESITO**
- 12. RISPOSTA AL PUNTO 11 E PUNTO 12 DEL QUESITO**
- 13. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO**
- 14. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO**
- 15. ELENCO ALLEGATI**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI
IMMOBILIARI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 64/22

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
NEL COMUNE DI MONTEBELLO IONICO, PRESSO SALINE IONICHE
VIA BARACCAMENTO, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL
COMUNE DI MONTEBELLO IONICO PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
AL FOGLIO 62, PARTICELLA 102, SUB. 2.

* * * * *

1. PREMESSA

Con provvedimento del 07.10.2022 il Giudice dell'Esecuzione, DOTT.ESSA AMBRA ALVARO, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Rosaci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio di Calabria al n. A3475, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 11.10.2022, tramite procedura telematica, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

- 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 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;
- 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. 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;
- 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 21/10/2023 ore 10:00, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Saline Ioniche, Comune di Montebello Ionico, in Via Baraccamento 17.

In tale occasione il CTU effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento.

3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

Dalla certificazione notarile depositata nella procedura n.9/2023 da Castello Finance

(quest'ultima solo con riferimento alle quote di proprietà del debitore esecutato), è emerso che l'immobile oggetto della perizia è di piena proprietà del debitore esecutato, al medesimo pervenuto con atto di compravendita per notaio Carapelle del 17.11.1962, trascritto in data 03.12.1962 ai n. 14022 R.G. e 15 R.P..

Di seguito l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile:

in data 04/08/2022 al n.13536 R.G. ed al n. 10999 R.P.;

- Iscrizione dell'11.6.2018, nn. 9496 RG e 1033 RP, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 15/07/1998 al n.9798 R.G. ed al n.859 R.P.
- Iscrizione del 03/07/2018 al n. 10895 R.G. ed al n. 1200 R.P., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 15/07/1998 al n.9798 R.G. ed al n.859 R.P.
- Iscrizione del 06/07/2018 al n. 11125 R.G. ed al n. 1223 R.P., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 15/07/1998 al n.9798 R.G. ed al n.859 R.P.
- Iscrizione del rinnovata in data 12/07/2018 al n. 11475 R.G. ed al n. 1265 R.P., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 15/07/1998 al n.9798 R.G. ed al n.859 R.P.
- Iscrizione del 13/07/2018 al n. 11651 R.G. ed al n. 1285 R.P., in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 15/07/1998 al n.9798 R.G. ed al n.859 R.P.
- Trascrizione del 26.11.2018 ai nn. 18977 RG e 15025 RP, in rettifica della trascrizione del 13.11.2000 ai nn.14034 RG e 10938 RP - Sentenza dichiarativa di fallimento
- Trascrizione del 04/08/2022 al n.13536 R.G. ed al n. 10999 R.P. – verbale pignoramento immobili;
- Trascrizione del 15.2.2023 al n.2741 R.G. ed al n. 2191 R.P. – verbale pignoramento immobili.

I RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una zona pianeggiante, in Saline nel Comune di Montebello Jonico in provincia di Reggio Calabria, in Via Baraccamento 17., censito al N.C.E.U. del Comune di Montebello Ionico al Foglio 62, Particella 102, sub. 2 (in planimetria è indicato sub 1), piano terreno, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 148,22. L'immobile interessato è costituito da un fabbricato avente 1 piani f.t. con sottotetto e copertura a tegole, con destinazione residenziale; l'intero fabbricato è adiacente ad un fabbricato di identico sedime (in planimetria identifica al sub.2), ristrutturato in epoca moderna, non oggetto di accertamento, mentre sugli altri lati confina con la strada pubblica. La superficie lorda sulla quale si sviluppa è di circa 63 mq ed è realizzata con una struttura in muratore portante di mattoni pieni e solaio di copertura a falde, avente capriate in legno, così come l'orditura secondaria, ricoperta di

tegole, ad oggi in cattivo stato di conservazione. La struttura è stata edificata in data antecedente al 1967, presumibilmente intorno agli anni 30, identificata sia dalla modalità costruttiva dell'epoca, dalla tipologia di abitazioni edificate in quell'periodo nella stessa zona non essendoci alcuna istanza di presentazione di alcun Progetto presso il Comune di Montebello Ionico. Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta dall'esterno in scadenti condizioni d'uso e manutenzione, così come è possibile osservare dall'allegato fascicolo fotografico, tanto che non è stato possibile effettuare un rilievo all'interno, non essendo in condizioni di sicurezza. In fase di sopralluogo si è notato, come da rilievo fotografico, l'abbandono di materiale derivante da demolizione, presumibilmente non derivanti dalle lavorazioni dell'immobile interessato. La zona interessata, come specificato precedentemente, è prevalentemente a destinazione residenziale, circondata da edifici ad uso residenziali ed commerciali e con una presenza molto significativa di immobili, elevato di traffico veicolare, trovandosi in una zona centrale ed essendo presenti attività commerciali. La zona presenta differenti servizi come chiese, uffici, scuole, farmacie, negozi ed attività commerciali, in quanto zona centrale; la viabilità è significativa in quanto è presente una strada "principale" di collegamento dell'intera frazione di Saline Ioniche. Gli oneri di urbanizzazione sono comuni, di conseguenza, l'illuminazione del tracciato stradale è presente e la zona ad oggi possiede sia condotta fognaria comunale, gas metano e altri servizi di rete internet (fibra ottica). L'infrastruttura stradale presente nella zona interessata presenta una normale manutenzione. Lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'attestazione APE allegata alla presente.

4. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

I dati contenuti nel pignoramento sono conformi al dato catastale ed individuano correttamente l'immobile.

5. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

Ad oggi sia la planimetria catastale che la visura catastale risultano conformi.

6. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Montebello Ionico con destinazione residenziale.

7. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

L'immobile è privo di documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni amministrative e dichiarazione di agibilità come riportato dal Comune di Montebello Ionico dopo ufficiale richiesta tramite pec dallo scrivente, in quanto costruzione edificata in periodo antecedente al 1967 e quindi non necessaria documentazione edificatoria.

Non è presente alcuna certificazione di agibilità dell'immobile.

Non sono presenti opere abusive e/o aumenti di volumetria rispetto alla planimetria catastale, oggi unica documentazione rappresentativa, datata 1939.

8. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

I beni pignorati siano non gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà derivante da atto di compravendita;

9. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ad oggi non è stimabile in quanto l'immobile richiede una manutenzione straordinaria per poter essere ritenuto agibile ai fini abitativi.

10. RISPOSTA AL PUNTO 9 E PUNTO 10 DEL QUESITO

Dalla documentazione analizzata dal CTU è possibile evincere che la vendita del bene pignorato non può essere suddiviso in lotti. Il CTU procederà quindi alla stima del singolo lotto, compiutamente al giudizio di indivisibilità, analizzando due diversi criteri di stima e le eventuali spese da detrarre per poter mettere a norma l'intera documentazione.

11. RISPOSTA AL PUNTO 11 E PUNTO 12 DEL QUESITO

Ad oggi l'immobile risulta non occupato, in quanto, oltretutto, è privo delle minime condizioni igienico sanitarie.

12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO

I beni pignorati non presentano alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità

o di indivisibilità; non sono riscontrati vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; non sono presenti alcuni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

13.RISPOSTA AL PUNTO 14) DEL QUESITO

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare 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:

$$S_c = S_p + \sum K_n * S_u \quad (13.1)$$

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 al

seguinte risultato:

	Superfici (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale
Superficie lorda coperta lotto 1			
- Sub. 2	63,00	1,05	66,15
Tot Superficie lorda coperta lotto 1	63,00	1,05	66,15
Superficie commerciale totale			66,15

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore dell'immobile 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 formatisi 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 residenziale, site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MONTEBELLO IONICO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' SALINE,S.S. 106, TORRENTE MOLARO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

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	530	790	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	760	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	315	440	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	610	910	L	2,3	3,3	L

Tabella 2: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni

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.

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

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (13.2)$$

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:

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (13.3)$$

I rapporti strumentali, sono dei 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 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:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (13.4)$$

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. Tale parametro assume una maggiore influenza nella valutazione di unità immobiliari residenziali.

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:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (13.5)$$

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.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (13.6)$$

Per l'unità immobiliare in esame, 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	tra i km 1,01 e km 3,00	1,000
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	tra i mt 501 e km 1,00	1,000
Produttoria Γ_1		1,000

Tabella 3: Zona Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,000
Giardini		0,998
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,000
Binari ferroviari	Terziaria	1,000
Negozi, botteghe, ecc.		1,000
Produttoria Γ_2		0,998

Tabella 4: Zona Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
Panoramicità	1,061
Presenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,068
Produttoria Γ_3	1,133

Tabella 5: Zona Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

$$\text{Coefficiente di zona } \Gamma = 1,000 * 0,998 * 1,133 = 1,131$$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idrraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Riscaldamento Autonomo	-	1,002
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	(edificio sotto i 3 piani)	1,000
Giardino privato		0,999
Produttoria Δ_1		1,003

Tabella 6: Edificio Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2		
ELEMENTO	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Estetica delle facciate	mediocre	1,000
Decorazioni ed ornamenti	mediocre	1,000
Estetica parti comuni (atrio, scale, pianerottoli, portone edificio, portoni alloggi)	mediocre	1,000
Composizione architettonica	mediocre	1,000
Produttoria Δ_2		1,000

Tabella 7: Edificio Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3		
PARAMETRO SOCIALE	PRESENZA +/-ASSENZA -	
Portone d'ingresso costantemente chiuso		1,000
Silenzio nelle ore notturne		1,000
Recinzione proprietà condominiale		1,000
Produttoria Δ_3		1,000

Tabella 8: Edificio Caratteristiche sociali: rapporto strumentale di aggiustamento caratteristiche sociali edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4		
LAVORI DA ESEGUIRE SUGLI ELEMENTI COMUNI DELL'EDIFICIO		
Tipologia lavori	NECESSARI LAVORI DI MANUTENZIONE SULLE SCALE E SULLE FACCIATE DELL'EDIFICIO	
	ELEMENTO EDIFICIO: SCALE	
Tinteggiatura pareti scale		1,050
Atrio d'ingresso		1,030
Infissi delle scale		1,020
Gradini scale		1,000
	ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco		1,020
Tinteggiatura facciate		1,000
Tinteggiature ringhiere		1,020
Stato dei Frontalini		1,040
Stato impermeabilizzazione		1,000

Stato pavimentazione	1,050
Stato grondaie e pluviali	1,000
Stato fondazioni	1,000
Stato pilastri o muri portanti	1,060
Elettrico scale	1,000
Riscaldamento	1,000
Idrraulico comune	1,050
Colonne fognarie	1,000
Citofono	1,000
Antenna centralizzata	1,000
Produttoria Δ_4	1,423

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

$$\text{Coefficiente di edificio } \Delta = 1,003 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,423 = 1,427$$

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 2

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	1.018
Ventilazione	media	1,018
Insolazione	scarsa	1,015
Dimensione ambienti	media	1,016
Disposizione ambienti	media	1,038
Qualità servizi	media	1,026
Qualità cucina	discreta	1,023
Classe energetica alloggio	scarsa	1,143
Produttoria Ω_1		1,331

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Portone di ingresso	scarsa	1,000
Porte interne	normale	1,008
Tinte e decori	normale	1,009
Pavimentazioni	normale	1,020
Piastrelle pareti bagno	scarsa	1,005
Piastrelle pareti cucina	normale	1,005
Infissi	scarsa	1,009
Rubinerteria	normale	1,002
Produttoria Ω_2		1,059

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	COEFF. CORRETTIVO
Piano TERRA	0,850
Affaccio prevalente: STRADA	1,003
Produttoria Ω_3	0,853

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	COEFF. CORRETTIVO
Meno di 180 mq	
Produttoria Ω_4	0,985
	0,985

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	Coefficiente
Nessun intervento necessario	
Produttoria Ω_5	1,000
	1,000

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

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 1,331 * 1,059 * 0,853 * 0,985 * 1,000 = 1,184$$

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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma * \Delta * \Omega$
SUB. 2	1,100	1,004	1,184	1,308

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) :

- U.i.u. subalterno 2: 660,00 €/mq;

Successivamente, si sono applicate le relazioni (13.2) e (13.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 2	660,00	1,308	863,28	63,00	54.386,64
				Valore Totale ARROTONDATO	54.385,00

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

b) Stima per capitalizzazione diretta

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:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (13.7)$$

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:

- u.i. subalterno : € 2.45 mq/mese;

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.

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Montebello

lonico, 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 nelle seguenti tabelle di sintesi:

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 2**

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
€ 2,45	1,100	1,004	1,184
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€2,450		
Superficie commerciale Sc (mq)	63,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 154,35		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 1.852,20		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 277,83		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 1.574,37		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 34.986,00		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 35.000,00		

Tabella 39: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta

essere pari ad € 660,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 63,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 54.385,00.

Pertanto il valore medio tra € 35.000,00 ed € 54.385,00 risulta essere pari ad € 44.692,25.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per assenza di garanzia per vizi, si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 42.500,00.

In sintesi, il valore di vendita dell'immobile è stato individuato come segue:

Euro 42.500,00

14. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla seguente relazione:

- Visura Storica
- Book fotografico
- APE - Attestazione di Prestazione Energetica
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa

Il CTU

Ing. Alessandro Rosaci

Dott. Ing. Alessandro ROSACI
Iscrizione all'Albo n° A.3475
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e industriale
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

