



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 97/2022

Giudice: Dott.ssa Alvano Ambra

Parti in causa:

[REDACTED]

(Creditore Procedente - Legale: Avv. [REDACTED])

➤ **Sig.** [REDACTED]

(Debitore Esecutato)

C.T.U.:

Dott. Ing. Gianluca Latella

E-mail: gianlucalatella@hotmail.it **Pec:** gianluca.latella@ingpec.eu

Cell.: +39 340.7931535 **P. IVA:** 03061440800

Num. di Iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Calabria: 764/19 - Sez. Ingegneri Civili

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; 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>	24
3.4 Quesito n.4: <i>"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";</i>	26
3.5 Quesito n.5: <i>"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";</i>	28
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";..... 30

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";..... 38

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";..... 39

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";..... 40

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";..... 41

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";..... 42

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" 43

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";..... 44

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 48

b) Stima per capitalizzazione diretta 57

c) Stima definitiva 59

4. Allegati 60

Riferimenti..... 61

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Latella Gianluca [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **09/03/2023**, prestando giuramento in data **09/03/2023** (*cf. Allegati nn. 1-2*), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

➤ **Creditore procedente:** [REDACTED]

➤ **Debitore esecutato:** [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 9, Cat. C/2, Classe 4, Zona censuaria 1, Consistenza 59 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 447,92 € - quota di proprietà 1/1¹.**

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:

¹ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0073153 del 20/05/2023 in atti dal 23/05/2023), in virtù della quale l'immobile risulta così descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 27, Cat. C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 66 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 3.363,58 € - quota di proprietà 1/1.**

- raccolta documentale e descrizione di tutte le rilevanze 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:
 - ✓ con decreto ingiuntivo n.915/2021 del 28/12/2021, notificato il 25/01/2022, il Tribunale di Reggio Calabria ha ingiunto al [REDACTED] di pagare [REDACTED] la somma di **31.797,94 €**, oltre interessi, spese e competenze legali, spese generali, iva e cpa come per legge;
 - ✓ il suddetto decreto ingiuntivo è stato munito di decreto di esecutorietà n.878/2022 del 06/07/2022, spedito in forma esecutiva il 13/07/2022 e notificato a mani in data 29/07/2022;
 - ✓ in data 25/10/2022 è stato sottoposto a pignoramento (trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 29/11/2022), il bene oggetto della presente relazione, sul quale risulta iscritta anche un'ipoteca giudiziale per complessivi **44.334,11 €** in favore di [REDACTED]
- In data **09/03/2023**, 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 125, Particella 162 ([cfr. Allegato n. 3](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 125, Particella 162 ([cfr. Allegato n. 4](#));
 - ✓ Elenco immobili Foglio 125, Particella 162 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 125, Particella 162; Subalterno 9 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Planimetria in atti Foglio 125, Particella 162; Subalterno 9 ([cfr. Allegato n. 7](#));
- In data **10/03/2023**, il C.T.U. ha presentato formale istanza all'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di ottenere copia dell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] Repertorio n. 7085, Raccolta n. 2089 del 29/04/1980, attestante il passaggio di proprietà

dell'immobile all'attuale Debitore Esecutato; il C.T.U. ha ottenuto la copia richiesta in data **20/03/2023** ([cfr. Allegato n. 11](#)).

- In data **13/03/2023**, 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 08/05/2023 (prot. n. 08/05/2023.0108381.U) - [cfr. Allegato n. 14](#).
- In data **22/03/2023**, il C.T.U. ha contattato la Società che amministra il Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta è stata fornita in data **28/03/2023** ([cfr. Allegato n. 12](#)).
- In data **22/03/2023**, il C.T.U. ha eseguito un accesso presso l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante la costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto: **la ricerca ha avuto esito negativo**.
- In data **27/03/2023**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso al bene oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario ██████████ ██████████; durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 8](#)).
- In data **28/03/2023**, il C.T.U. ha inviato una richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio di Stato della Provincia di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile in oggetto: **la ricerca ha avuto esito negativo**, per come riportato nella nota del **21/04/2023** che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 15](#)).
- In data **28/03/2023**, 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 l'immobile oggetto di pignoramento; in data **08/05/2023 e 24/05/2023** (nota del Comune prot. n. 24/05/2023.0123408.U del 24/05/2023 - [cfr. Allegato n. 16](#)), lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 17](#)).
- In data **03/04/2023**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il SUAP di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; **la ricerca ha avuto esito negativo**, per come riportato nella nota del **24/05/2023** che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 18](#)).

- In data **18/05/2023, 22/05/2023 e 25/05/2023**, il tecnico scrivente ha effettuato n.3 colloqui con i Responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, al fine di valutare le modalità di sanabilità degli abusi rilevati.
- In data **13/05/2023**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di un'ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di pignoramento, che si riporta in allegato ([*cf. Allegati n. 19*](#)).
- 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 **27/03/2023 alle ore 11:30**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED].

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

L'operazione peritale si è conclusa alle ore **11:59**.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 8](#)) il verbale di Primo 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 del Certificato Ipotecario Speciale n. RC 7942 del 07/02/2023 (protocollo richiesta 794211).

La Certificazione si estende per un periodo di oltre 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (ovvero a partire dal 24/07/1957), ed è stata richiesta relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente con i seguenti estremi: Foglio 125, Particella 162, Subalterno 9, indicando come nominativo l'attuale proprietario [REDACTED]

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:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare	Descrizione
Trascrizione	Favore	12/05/1980	5237	4790	Atto di compravendita dell'immobile del 29/04/1980
Iscrizione	Contro	17/01/2018	894	62	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (importo)

					totale di 44.334,11 €) - ██████████
Trascrizione	Contro	29/11/2022	20585	16815	Pignoramento immobiliare, eseguito per la somma di 31.797,74 € oltre interessi, spese successive occorrente

Tabella 1: Trascrizioni ed iscrizioni

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. T93617 del 13/05/2023**, relativa all'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Foglio 125, Particella 162, Subalterno 9 ([cfr. Allegato n. 19](#)), da cui sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile (limitatamente al periodo dal 24/03/1992 al 12/05/2023):
 - ✓ ISCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 62 Registro Generale 894 Pubblico ufficiale TRIBUNALE URBINO Repertorio 400/2017 del 03/11/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
 - ✓ TRASCRIZIONE del 29/11/2022 - Registro Particolare 16815 Registro Generale 20585 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1923 del 25/10/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

confermando quindi quanto riportato nella precedente tabella.

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.125 (Sezione RC) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa ([cfr. Allegato n. 3](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza dell'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 08/05/2023 (prot. n. 08/05/2023.0108381.U) - [*cfr. Allegato n. 14.*](#)

3.2 Quesito n.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”;*

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 9, Cat. C/2, Classe 4, Zona censuaria 1, Consistenza 59 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 447,92 € - quota di proprietà 1/1².**

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui è ubicato il bene 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](#));

² Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0073153 del 20/05/2023 in atti dal 23/05/2023), in virtù della quale l’immobile risulta così descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 27, Cat. C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 66 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 3.363,58 € - quota di proprietà 1/1.**

- 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 trova il bene oggetto di pignoramento.

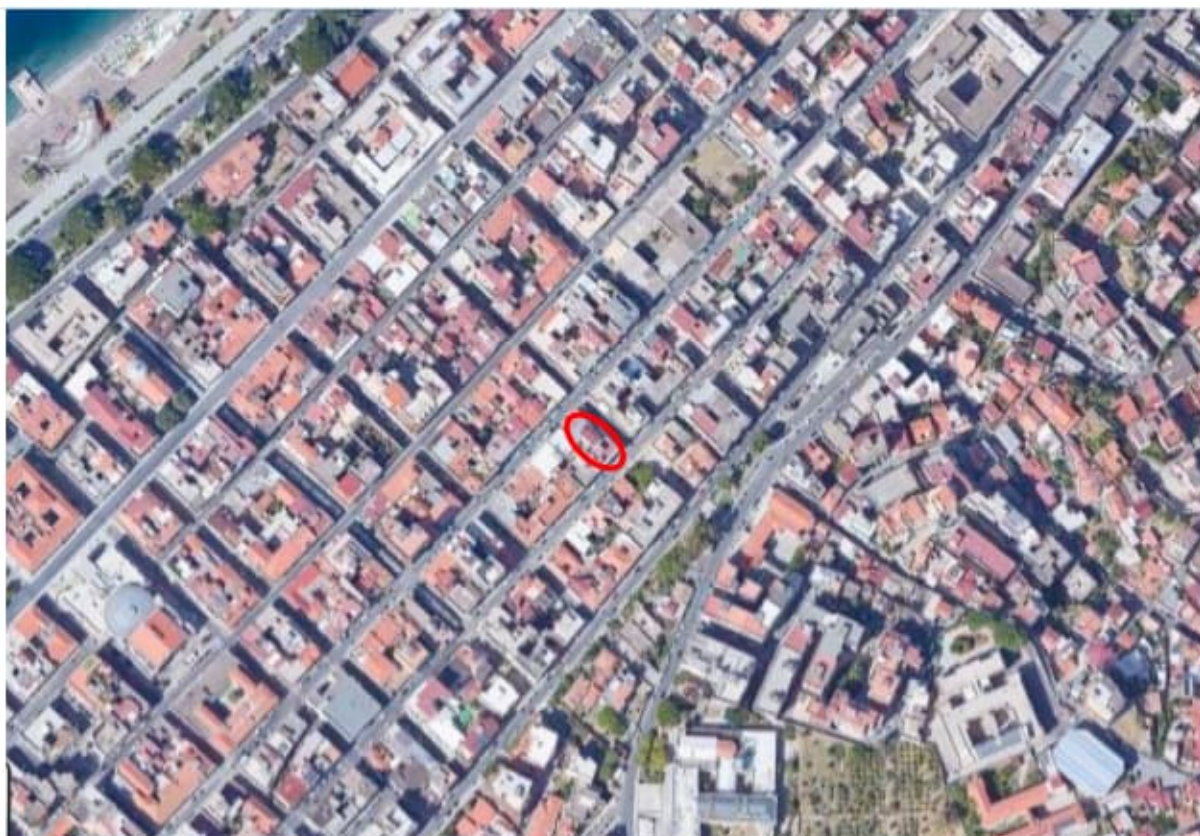


Figura 1: Vista aerea di inquadramento

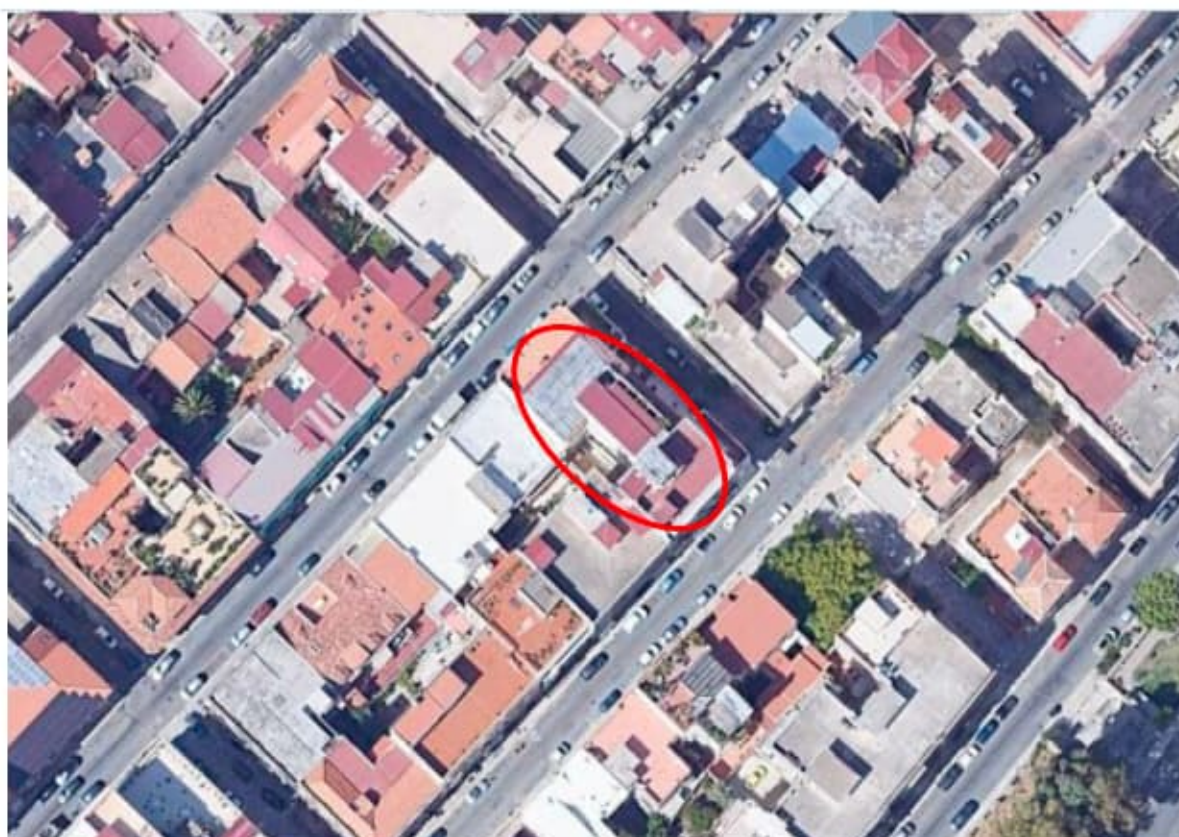


Figura 2: Vista aerea di dettaglio

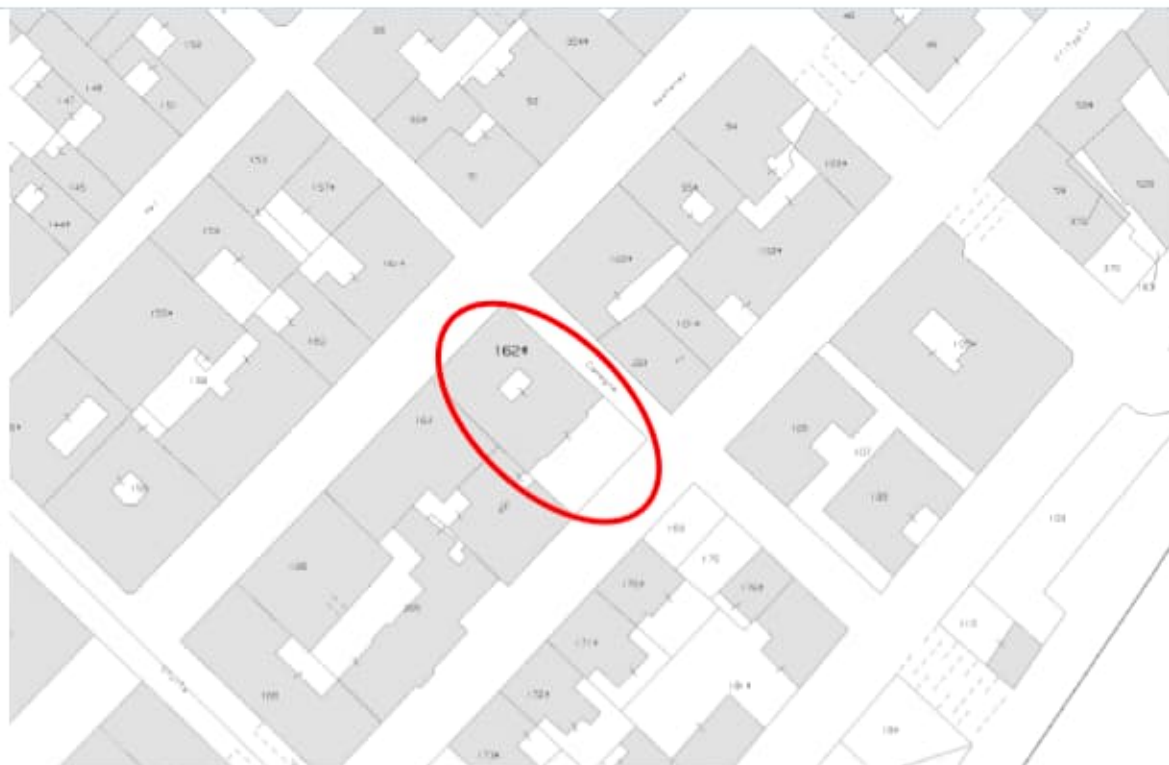


Figura 3: Stralcio di mappa catastale (Foglio 102)

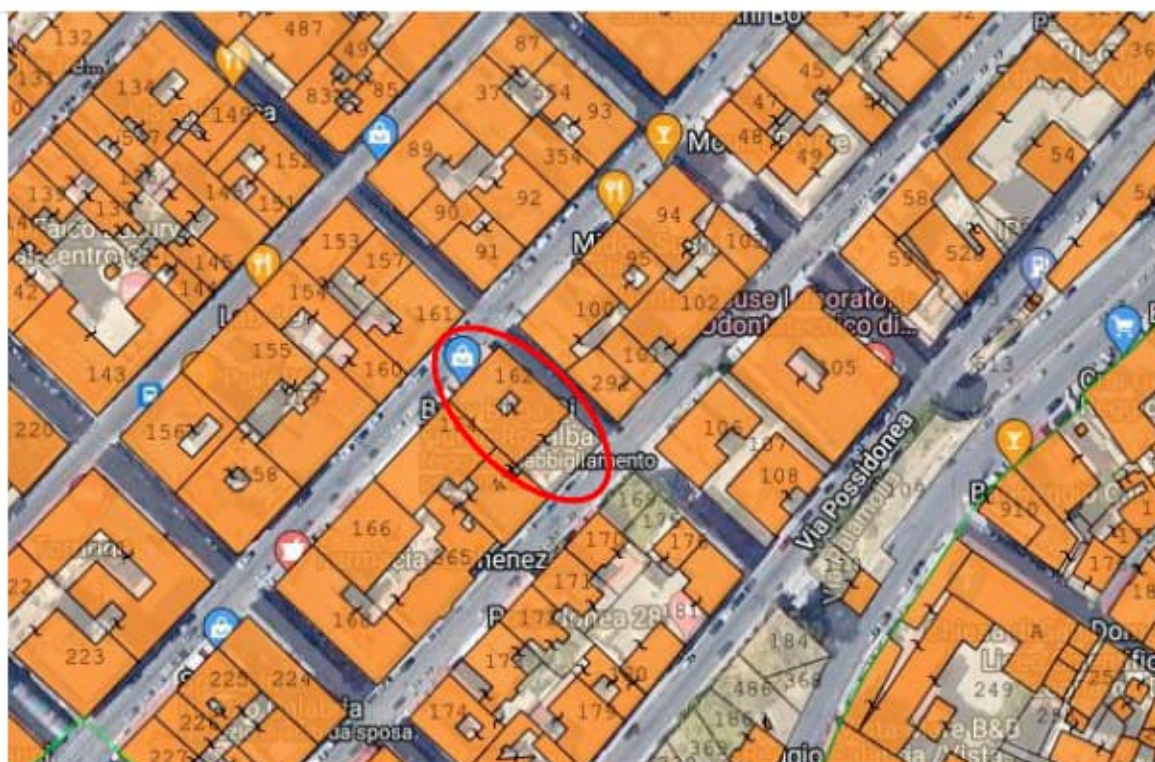


Figura 4: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria

Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Filippini n.24.

Si tratta di una zona centrale, 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.), consentendo quindi facili spostamenti.

In aggiunta a ciò, occorre segnalare che il fabbricato in oggetto risulta distante circa 1 km dalla Stazione Ferroviaria e 5 km dall'Aeroporto di Reggio Calabria.

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 uffici (Banca, Ufficio Postale), luoghi di culto e soprattutto il Corso Garibaldi ed il Lungomare, che rappresentano le principali arterie del Centro Storico (distanti solo poche centinaia di metri).

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la quale, come sopra anticipato, consiste in un immobile adibito ad attività commerciale (negozio di abbigliamento), ubicato al piano terra (primo fuori terra), di un maggior fabbricato costituito da n.5 elevazioni fuori terra (oltre interrati e seminterrati).

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato - dotato di doppio accesso, di cui uno da Via Filippini ed uno da Via Camagna - (tinteggiato con pittura avente tonalità chiare, parzialmente rivestito con travertino di colore chiaro per tutto il piano terra) siano buone; si segnala, esclusivamente, il parziale danneggiamento di piccole porzioni di tinteggiatura (soprattutto in corrispondenza di alcuni sottobalconi).



Figura 5: Prospetti esterni del fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento è dotato di due vetrine lato Via Filippini (di cui una consente l'accesso all'immobile) e di due infissi esterni che affacciano sulla Via Camagna, evidenziati nelle figure sottostanti:



Figura 6: Prospetti esterni dell'unità oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare è attualmente destinata ad attività commerciale, e risulta essere costituita da un unico ambiente (area vendita), dotato di n.3 camerini, per come dettagliatamente indicato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

L'immobile è dotato di pavimento in laminato di colore chiaro, zoccolino battiscopa di colore grigio e controsoffittatura con faretti (che copre la gran parte del soffitto del locale).

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura avente tonalità cromatica bianca.

Le vetrine lato Via Filippini sono in legno e vetro, mentre gli infissi lato Via Camagna in vetro.

Non sono presenti infissi interni e servizi igienici.

Nel complesso, le finiture e le condizioni di manutenzione si reputano ottime.

Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'immobile, 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 di condizionamento/riscaldamento risulta essere costituito da un inverter marca DAIKIN.



Figura 7: Inverter DAIKIN rilevato in sede di sopralluogo

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

INTERO FABBRICATO

**(le informazioni sotto riportate sono state desunte dalla documentazione reperite
mediante l'accesso agli atti al Comune)**

- Periodo di costruzione: 1963-1964
- Tipologia strutturale del fabbricato: struttura portante in cemento armato con ingabbiatura completa a maglie quadrangolari chiuse in verticale ed in orizzontale
- Solaio interpiano e di copertura: misto a tavelloni e nervature parallele con soletta superiore in cemento armato
- Murature perimetrali: mattoni semipieni doppio UNI
- Tramezzature interne divisorie: mattoni forati intelaiati

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Finiture interne: tinteggiatura di colore bianco;
- Soffitto: parziale controsoffittatura con faretti;
- Pavimentazione interna: laminato di colore chiaro;
- Infissi interni: non presenti;
- Vetrine di ingresso: legno e vetro;
- Infissi esterni: vetro;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente (inverter marca DAIKIN)
- Superficie calpestabile interna: 67 mq;
- Superficie commerciale: 79 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 **27/03/2023** ([cfr. Allegato n. 13](#)) 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. 9-10](#)).

In riferimento alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica**, il C.T.U. precisa quanto segue:

- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria con la categoria catastale C/2, la quale identifica "Magazzini e locali di deposito". Tale tipologia di immobili, secondo quanto disposto all'articolo 3, comma 3, lettera e) del Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005, è esclusa dall'obbligo della redazione di A.P.E.;
- a seguito della variazione catastale (DOCFA) presentata dal C.T.U. (per i dettagli relativi alla suddetta variazione, si rimanda alla risposta al quesito n.4), la categoria catastale è stata variata da C/2 ("Magazzini e locali di deposito") a C/1 ("Negozzi e botteghe");
- la nuova categoria catastale dell'unità immobiliare (C/1: "Negozzi e botteghe") rientra tra le tipologie di immobili per i quali è obbligatorio l'A.P.E.;
- l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere dotata di un impianto termico (Inverter marca DAIKIN, per come descritto nel presente paragrafo ed evidenziato nella Figura 7): per completezza di informazione, si riporta di seguito la definizione di impianto termico: *"si intende per impianto termico, un impianto tecnologico, destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Sono ricompresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate"*
- secondo quanto disposto dal D.P.R. 74/2013 - art. 8 ed Allegato A, e dal chiarimento 2.7 fornito dal MISE ad Agosto 2016, per emettere l'A.P.E. (in presenza di impianti termici) è necessario allegare il libretto di impianto, comprensivo di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica (R.C.E.E.);

- Parte Debitrice non ha fornito al tecnico scrivente la sopracitata documentazione tecnica (libretto di impianto, comprensivo di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica), presumibilmente perché non in suo possesso o mai redatta;
- emettere un A.P.E senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D. Lgs. 192/05 e dal D.P.R. 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D. Lgs. 192/05 e s.m.i.

Nell'A.P.E., va inoltre indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati.

All'atto dell'emissione dell'A.P.E., occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Solo nel caso che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato, può mancare il libretto degli impianti ed il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.

Alla luce di quanto sopra riportato, per procedere alla redazione dell'A.P.E., occorre smontare l'impianto termico esistente (unità interna ed unità esterna), rendendo quindi inservibile lo stesso impianto termico, distaccandolo dalla rete del gas.

Eseguito tale passaggio, l'unità diventerebbe priva di impianto termico, e quindi l'A.P.E. potrebbe essere agevolmente prodotto, senza più la necessità del libretto di impianto, comprensivo di un valido rapporto di controllo dell'efficienza energetica (R.C.E.E.): infatti, in caso di assenza di impianti termici, è sufficiente allegare una dichiarazione del tecnico, con la quale si assevera "che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato" (l'alternativa allo smontaggio degli impianti sarebbe quella di procedere alla redazione ex-novo della documentazione tecnica necessaria, relativa all'impianto esistente, mediante affidamento dell'incarico ad una Ditta specializzata, per un importo stimato in circa 150,00/200,00 €).

Considerata l'impossibilità di smontare alla data attuale gli impianti esistenti (l'attività commerciale risulta operativa e quindi lo smontaggio degli impianti creerebbe disagi all'attuale

proprietario), lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno, viste le condizioni sopra esposte, non procedere con l'immediata redazione dell'A.P.E., precisando che si dichiara disposto sin da ora ad integrare la propria relazione (procedendo alla redazione dell'A.P.E.), nel caso in cui la Procedura Esecutiva dovesse proseguire e rendere obbligatoria la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica, o nel caso in cui lo stesso Giudicante dovesse ritenere ugualmente necessario procedere sin da subito con le attività di smontaggio degli impianti (o, in alternativa, produzione ex-novo della documentazione tecnica) e successiva redazione dell'A.P.E.

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 dell'immobile oggetto di relazione sono i seguenti:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 9, Cat. C/2, Classe 4, Zona censuaria 1, Consistenza 59 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 447,92 € - quota di proprietà 1/1³.**

I confini della suddetta unità, procedendo da Nord in senso orario, sono i seguenti: altro subalterno, Via Camagna, Via Filippini, vano scala condominiale.

Dal confronto tra quanto effettivamente rilevato, quanto indicato nella visura catastale (che si riporta in allegato) e quanto indicato nell'atto di pignoramento, si evince che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile, consentendone la sua univoca identificazione.

Tuttavia, si specifica che, in virtù di quanto verrà dettagliatamente illustrato in risposta al quesito n.4, è risultato necessario procedere con una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0073153 del 20/05/2023 in atti dal 23/05/2023), in virtù della quale l'immobile risulta così descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al**

³ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0073153 del 20/05/2023 in atti dal 23/05/2023), in virtù della quale l'immobile risulta così descritto: **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 27, Cat. C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 66 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 3.363,58 € - quota di proprietà 1/1.**

Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 27, Cat. C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 66 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 3.363,58 € - quota di proprietà 1/1.

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 8: Numero civico rilevato in sede di sopralluogo

3.4 Quesito n.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";

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti ([cfr. Allegato n. 7](#)), si evincono le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di n.3 camerini in luogo di W.C. ed anti W.C.;
- errata rappresentazione grafica dei prospetti esterni (lato Via Camagna e sul retro dell'immobile);
- differente destinazione d'uso dell'u.i.u., censita come deposito/magazzino (categoria catastale C/2), ma utilizzata come negozio (categoria catastale C/1).

Alla luce di ciò, è risultato necessario procedere alla presentazione di una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0073153 del 20/05/2023 in atti dal 23/05/2023), al fine di rappresentare in planimetria lo stato dei luoghi reale, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente C.T.U.

Si riportano, in allegato, la variazione catastale depositata in data 20/05/2023 ed approvata in data 23/05/2023 ([cfr. Allegato n. 20](#)), la visura aggiornata dopo l'approvazione della sopracitata variazione ([cfr. Allegato n. 21](#)), la planimetria aggiornata dopo l'approvazione della sopracitata variazione ([cfr. Allegato n. 22](#)), l'elaborato planimetrico (parziale) e l'elenco subalterni aggiornati dopo l'approvazione della sopracitata variazione ([cfr. Allegato n. 23](#)).

Si specifica che, a seguito della sopracitata variazione, sono stati modificati i seguenti dati dell'unità oggetto di pignoramento:

- l'identificativo numerico del subalterno (è stato soppresso il subalterno n.9 ed è stato costituito il subalterno n. 27);
- la categoria catastale (da C/2 a C/1);
- la rendita catastale (da 447,92 € a 3.633,58 €);
- la consistenza (da 59 mq a 66mq);
- la classe (da 4 a 8).

Si riportano, di seguito, i dati corretti dopo la variazione catastale (DOCFA):

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Filippini n.24, Piano T, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 125, Particella n. 162, Subalterno n. 27, Cat. C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 66 mq, Superficie catastale 79 mq, Rendita 3.363,58 € - quota di proprietà 1/1.**

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

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento (Particella n. 162 del Foglio di Mappa n.125), ricade all'interno della **Zona Omogenea B (Completamento) del P.R.G. e Zona A.T.U. I.1 (Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centro storico del capoluogo) del R.E.U.**, del vigente strumento urbanistico del Comune di Reggio di Calabria, secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 08/05/2023.0108381.U del 08/05/2023 ([cfr. Allegato n. 14](#)).

Secondo quanto riportato all'Art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Reggio Calabria, la **"Zona Omogenea B"** comprende le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentino carattere di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale. Rientrano in questa zona le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera a norma del D.M. 02/04/1968 n. 1444 il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq. Tale zona omogenea B è individuata nel P.R.G. con i termini di *"aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione"*.

Nella **Zona ATU I.1 - Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centro storico del capoluogo**, secondo quanto riportato nel Regolamento Edilizio e Urbanistico del 2019, vale quanto segue:

- *"Nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per i soli edifici costruiti successivamente al 1945, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso; Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici"*.

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 08/05/2023.0108381.U del 08/05/2023, 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);
- **Storico Artistico:** Pavimentazione d'epoca della città storica - D.S.R. N.35 del 13/03/2019;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;

- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

Alla luce di quanto sopra, la destinazione attuale della Particella in cui risulta ubicato il bene 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, il C.T.U. ha eseguito la ricerca dei titoli edilizi seguendo il seguente iter procedurale:

- in data **22/03/2023**, ha eseguito un accesso presso l’Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, ma la ricerca ha avuto esito negativo;
- in data **28/03/2023**, ha inviato una richiesta di accesso agli atti presso l’Archivio di Stato della Provincia di Reggio Calabria, ma la ricerca ha avuto esito negativo, per come riportato nella nota del **21/04/2023** che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 15](#));
- in data **28/03/2023**, ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria; in data **08/05/2023 e 24/05/2023** (nota del Comune prot. n. 24/05/2023.0123408.U del 24/05/2023 - [cfr. Allegato n. 16](#)), lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 17](#));
- in data **03/04/2023**, ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il SUAP di Reggio Calabria; **la ricerca ha avuto esito negativo**, per come riportato nella nota del **24/05/2023** che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 18](#)).

La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata autorizzata mediante **Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 673 del 06/12/1963** per il progetto di variante al fabbricato a 4 piani f.t. e 2 cantinati approvato nella seduta 595 del

20/09/1960 e per la costruzione del 5° piano f.t. tra le Vie Aschenez, Filippini e Camagna, a seguito di domanda presentata dalla [REDACTED] (pratica n. 391).

Dalla documentazione reperita mediante il sopracitato accesso agli atti, si evince che il progetto di variante è stato approvato con nota del Genio Civile del 21/10/1963 prot. n. 27424 sez. I ter, e che successivamente è stato rilasciato un certificato di regolare esecuzione e collaudo, di cui però non sono state reperite le rispettive copie.

Il fabbricato è dotato di **Certificato di Abitabilità n. 12 del 01/12/1964** (domanda presentata dalla [REDACTED] in data 11/01/1963), rilasciato dal Municipio di Reggio Calabria a seguito del **Nulla Osta dell'Ufficio Sanitario del 11/01/1964**.

L'intera documentazione sopra citata viene riportata in allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n.17](#)).

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato mediante il progetto approvato **della Commissione Edilizia n. 673 del 06/12/1963**, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. diversa sagoma dell'unità immobiliare, che nello stato attuale (figura 9 - sagoma evidenziata con polilinea azzurra) risulta leggermente più piccola rispetto allo stato autorizzato con il sopracitato titolo edilizio (figura 10 - sagoma evidenziata con polilinea rossa), dal momento che il locale indicato nello stato autorizzato come "RIP." non fa parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

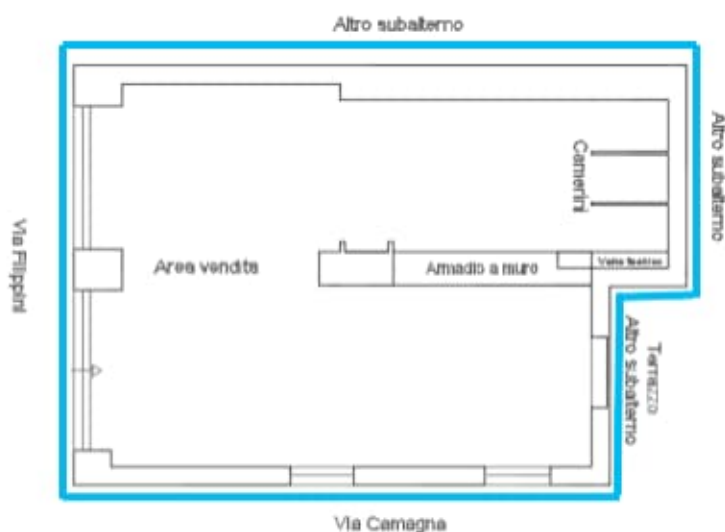


Figura 9: Planimetria - Stato di fatto

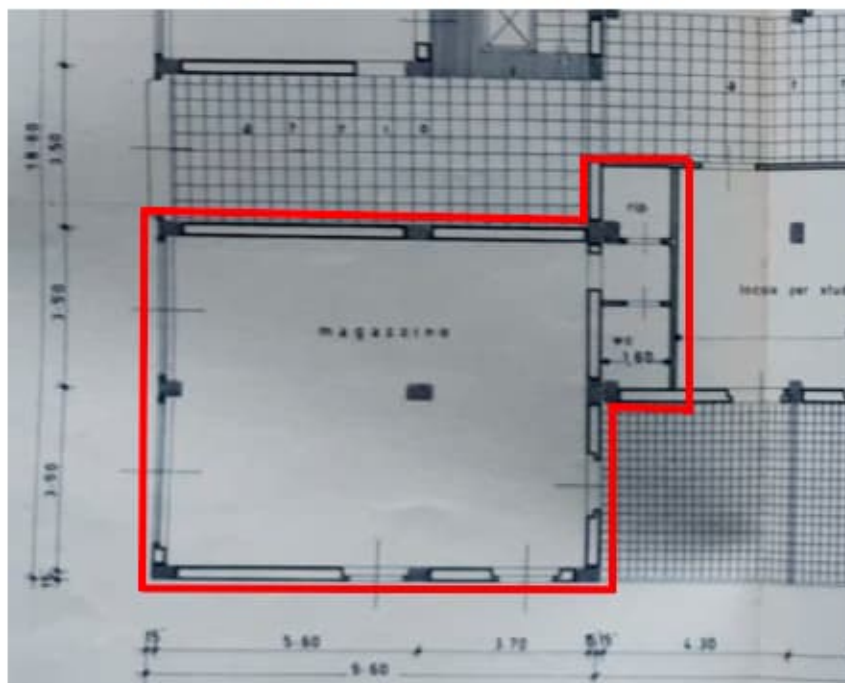


Figura 10: Planimetria - Stato di autorizzato

2. modifica dei prospetti esterni dell'unità immobiliare, che lato Via Filippini, nello stato attuale (figura 11 - prospetto evidenziato con polilinea azzurra), presenta n.2 vetrine in luogo delle n.2 finestre indicate nello stato autorizzato con il sopracitato titolo edilizio (figure 12 e 13 - prospetto evidenziato con polilinea rossa)

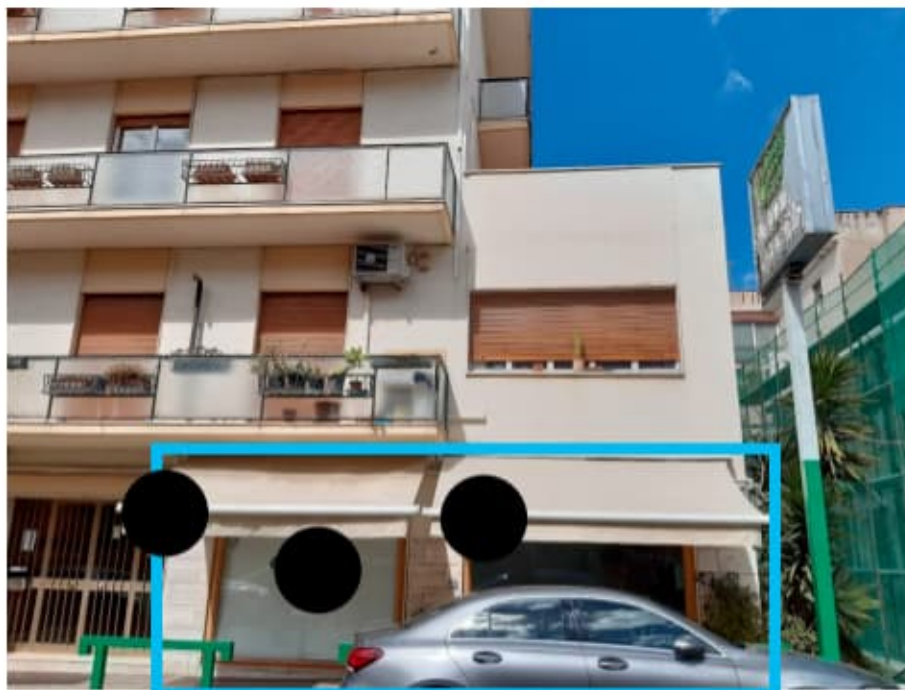


Figura 11: Prospetto lato Via Filippini - Stato di fatto

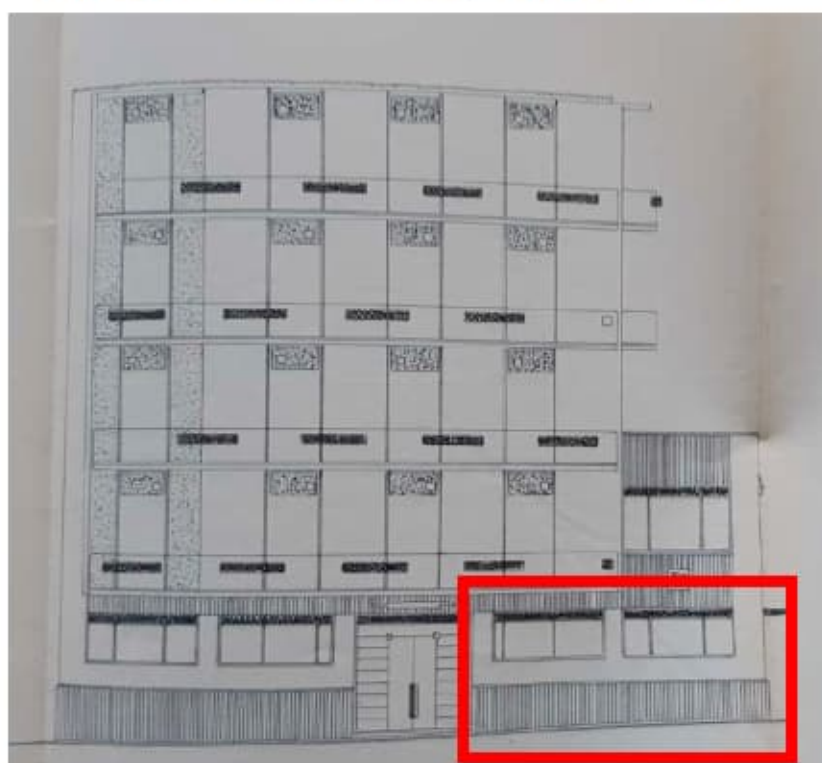


Figura 12: Prospetto lato Via Filippini - Stato autorizzato

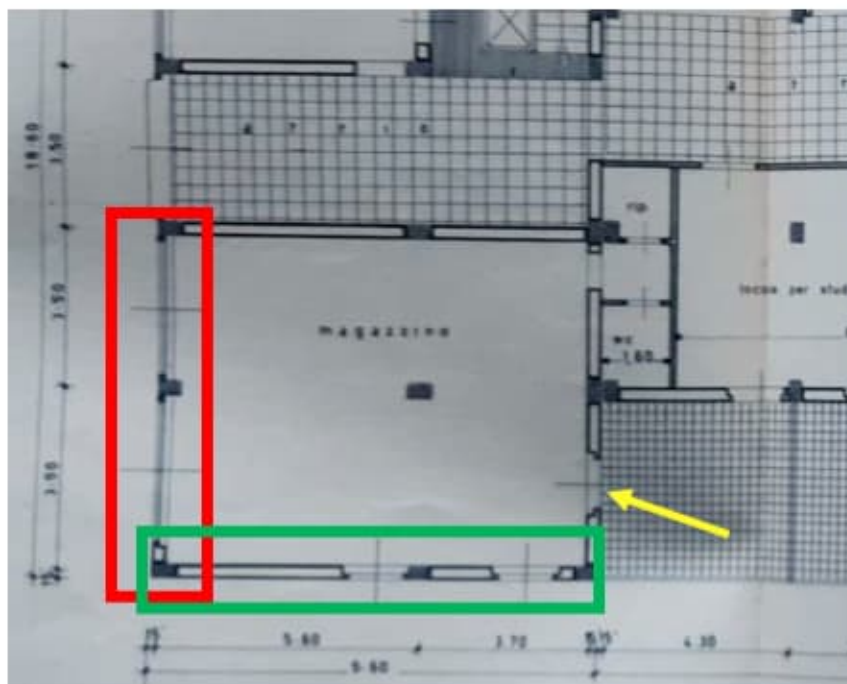


Figura 13: Planimetria - Stato di autorizzato

Le due aperture lato Via Camagna sono delle semplici finestre, sia nello stato autorizzato (figure 13 e 14 - aperture lato Via Camagna evidenziate con polilinea verde), che nello stato di fatto (figura 15 - aperture lato Via Camagna evidenziate con polilinea azzurra), quindi ne deriva che l'accesso all'unità sarebbe dovuta avvenire dal retro, a mezzo del terrazzino (facente capo ad altra unità), indicato con freccia di colore giallo in figura 13 (all'attualità, tale apertura è murata dall'interno ed esternamente è una semplice finestra).



Figura 14: Prospetto lato Via Camagna - Stato autorizzato



Figura 15: Prospetto lato Via Camagna - Stato di fatto

3. diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare, che nello stato attuale (figura 16 - distribuzione evidenziata con polilinea azzurra), in corrispondenza del retro del locale, presenta la zona "camerini" in luogo della zona bagni (w.c. e anti-w.c.) indicata nello stato autorizzato con il sopracitato titolo edilizio (figura 17 - distribuzione evidenziata con polilinea rossa);

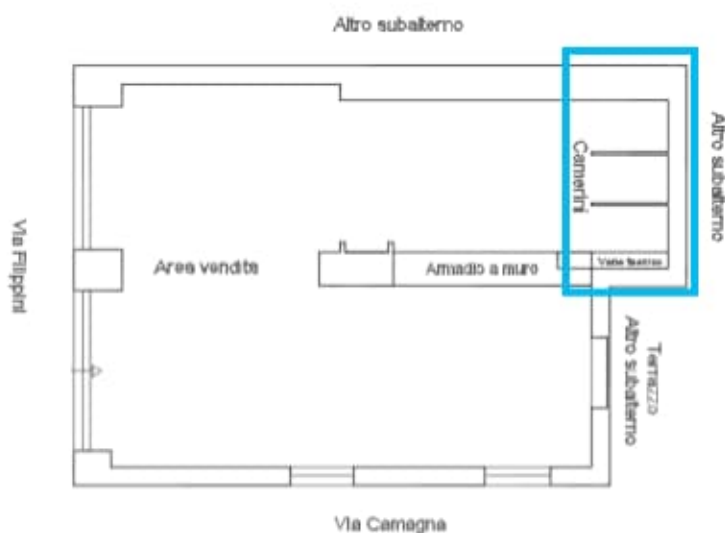


Figura 16: Planimetria - Stato di fatto

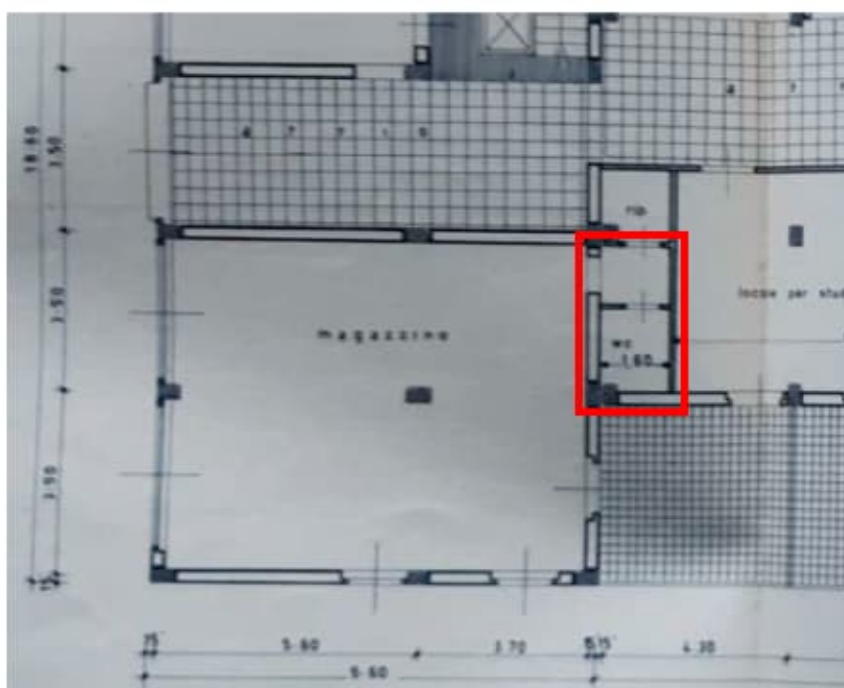


Figura 17: Planimetria - Stato di autorizzato

4. diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare, che nello stato attuale è destinata ad attività commerciale (negozio di abbigliamento), mentre la destinazione autorizzata con il sopracitato titolo edilizio (ed indicata anche nel certificato di Abitabilità) è quella di magazzino.

Alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con opere**, finalizzata a sanare le sopracitate difformità (diversa sagoma, modifica dei prospetti esterni, diversa distribuzione interna, cambio di destinazione d'uso), realizzando contestualmente le opere necessarie affinché la stessa u.i.u. possa essere effettivamente trasformata in negozio (ovvero la realizzazione di W.C. ed anti-W.C).

La suddetta pratica, alla luce della modifica prospettica, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Condominio.

Considerando il pagamento:

- della sanzione amministrativa (dovuta al Comune a seguito della presentazione postuma della pratica edilizia);
- dei diritti di segreteria (dovuti al Comune nel momento in cui si presente la pratica edilizia);
- dei costi di costruzione/oneri di urbanizzazione (dovuti al Comune a seguito del cambio d'uso, e quantificati nella fase istruttoria della stessa pratica);
- degli oneri professionali (dovuti ad un tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia e la contestuale Direzione Lavori);
- dell'attività di realizzazione di W.C. ed anti-W.C. (comprensiva degli impianti);

si stima che i costi necessari per la regolarizzazione possano essere quantificati orientativamente in **15.000 € (il valore esatto dipenderà chiaramente dalle scelte progettuali della proprietà, relativamente alle finiture delle nuove opere in progetto, e dalla quantificazione dei costi di costruzione/oneri di urbanizzazione che verranno stimati con esattezza nella fase di istruttoria della pratica edilizia).**

A fine lavori, sarà poi necessario procedere con la presentazione di una nuova agibilità, 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 del bene in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall'Atto di Compravendita Rep. n. 7085, Raccolta n. 2089 del 29/04/1980 - Notaio [REDACTED], la cui copia si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 11](#)).

Mediante il suddetto atto, l'attuale Debitore Esecutato ha acquistato dai Sig. [REDACTED] [REDACTED] il bene oggetto di pignoramento, descritto come segue: *"locale ad uso garage, con retrostanti servizi, in pessime condizioni, completamente da riattare, sito al piano terreno con riferimento alla quota della sede stradale di via Filippini, avente ingresso da detta via e precisamente dalla prima e seconda porta a partire dall'angolo di Via Biagio Camagna, limitante: con le dette due vie, con l'ingresso condominiale del maggior fabbricato e con l'appartamento e relativo terrazzino di proprietà di [REDACTED] ... nella parte posteriore del detto locale garage esistono una finestra con telaio fisso e vetri opachi, nonché un tubo di aerazione che gravano come servitù perpetue attive sulla terrazzina di pertinenza dell'appartamento di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]"*.

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 **22/03/2023**, il C.T.U. ha contattato la Società che amministra il 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 **28/03/2023** (*cf. Allegato n. 12*), contestualmente alle ulteriori informazioni richieste, che si riportano di seguito:

- l'importo delle spese condominiali è pari a n. 4 rate trimestrali di 44,00 € ciascuna;
- allo stato non ci sono spese straordinarie deliberate;
- relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, non risultano pagate la 2^a-3^a-4^a rata 2022 e la 1^a rata 2023, per un importo complessivo di 176,00 €.

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 del bene, l'attuale conformazione geometrica e la funzionalità dell'u.i.u. pignorata, il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità del bene, 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”;

Il bene oggetto di relazione è stato pignorato per intero, quindi non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

Per completezza di informazione, si precisa che l’immobile risulta in capo al Debitore Esecutato [REDACTED] in virtù dell’Atto di Compravendita Rep. n. 7085, Raccolta n. 2089 del 29/04/1980 - Notaio [REDACTED], la cui copia si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 11](#)).

Considerata la natura del bene, l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità dell’u.i.u. pignorata, il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità del bene, 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 riferito (e sottoscritto) durante l’operazione peritale del 27/03/2023, all’interno dell’unità oggetto di pignoramento viene svolta attività commerciale intestata al Sig. [REDACTED] (Debitore Esecutato).

Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall’Atto di Compravendita Rep. n. 7085, Raccolta n. 2089 del 29/04/1980 - Notaio [REDACTED], la cui copia si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 11](#)).

Mediante il suddetto atto, l’attuale Debitore Esecutato ha acquistato dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] il bene oggetto di pignoramento, descritto come segue: *“locale ad uso garage, con retrostanti servizi, in pessime condizioni, completamente da riattare, sito al piano terreno con riferimento alla quota della sede stradale di via Filippini, avente ingresso da detta via e precisamente dalla prima e seconda porta a partire dall’angolo di Via Biagio Camagna, limitante: con le dette due vie, con l’ingresso condominiale del maggior fabbricato e con l’appartamento e relativo terrazzino di proprietà di [REDACTED] ... nella parte posteriore del detto locale garage esistono una finestra con telaio fisso e vetri opachi, nonché un tubo di aerazione che gravano come servitù perpetue attive sulla terrazzina di pertinenza dell’appartamento di proprietà di [REDACTED]”.*

Il sopracitato atto, datato **19/04/1980**, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **29/11/2022**.

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"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

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. 08/05/2023.0108381.U del 08/05/2023), 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);
- **Storico Artistico:** Pavimentazione d'epoca della città storica - D.S.R. N.35 del 13/03/2019;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;
- **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.

Si specifica, infine, che secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita Rep. n. 7085, Raccolta n. 2089 del 29/04/1980 - Notaio [REDACTED] (ovvero l'atto con cui l'attuale Debitore Esecutato ha acquistato l'immobile oggetto di pignoramento), *"... nella parte posteriore del detto locale ... esistono una finestra con telaio fisso e vetri opachi, nonché un tubo di aerazione che gravano come servitù perpetue attive sulla terrazzina di pertinenza dell'appartamento di proprietà di [REDACTED]"*.

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 dell'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 commerciale	79,00	1,00	79,00

Tabella 2: 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 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 "negozi", site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **REGGIO DI CALABRIA**

Fascia/zona: **Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMP I, CUZZOCREA, BATTAGLIA.**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	410	580	L	2,3	3,3	L
Negozi	Normale	1050	1300	L	8,6	12,3	L

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



Figura 18: Individuazione della zona OMI e dell'immobile oggetto di pignoramento

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.

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 negozi, pari a **1.175,00 €/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 $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$.

Nel caso di attività commerciali:

- La funzionalità è legata a tutte quelle componenti che possono servire a migliorare il lavoro o la produttività, e sono quindi connesse con la morfologia della stessa unità immobiliare. 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;
- la caratteristica posizionale sarà unica e sarà oggetto di una scelta tra le varie alternative possibili;
- il taglio dimensionale influenza il valore dell'unità immobiliare, poiché legato alle spese di ordinaria gestione e manutenzione; a livello nazionale mediamente si rileva che i tagli di

negozio preferiti siano quelli con una dimensione media tra 100 e 150 mq, il che corrisponde a locali di una certa ampiezza ed un valore dimensionale molto flessibile per l'esercizio di innumerevoli attività;

- lo stato conservativo tiene 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'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	Sotto i 100 m	1,092
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Tra i 100 ed i 500 m	1,006
Produttoria Γ_1		1,099

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		1,008
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Produttoria Γ_2		1,057

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 $\Gamma = 1,099 * 1,057 * 1,000 = 1,161$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idrraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Produttoria Δ_1		1,000

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Valore
Estetica delle facciate	1,000
Decorazioni ed ornamenti	1,000
Composizione architettonica	1,000
Produttoria Δ_2	1,000

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	Valore
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	1,000
Tinteggiatura facciate	1,000
Stato dei Frontalini e dei balconi	0,990
Produttoria Δ_4	0,990

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

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Valore	
Illuminazione naturale		1,050
Condizionamento		1,050
Insolazione vetrine		1,000
Sicurezza antintrusione		1,000
Dimensione area vendita		1,020
Ambienti di deposito		0,970
Qualità impianti		1,050
Produttoria Ω_1		1,145

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Valore	
Bellezza vetrina principale		1,040
Tinte e decori		1,030
Pavimentazioni		1,030
Altre finiture		1,050
Produttoria Ω_2		1,159

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3		
Caratteristica	Valore	
Affaccio su strada		1,000
Produttoria Ω_3		1,000

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 51 mq e 80 mq		1,050
Produttoria Ω_4		1,050

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	
Nessuno		1,000
Produttoria Ω_5		1,000

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,145 \cdot 1,159 \cdot 1,000 \cdot 1,005 \cdot 1,000 = 1,393$

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	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	1,161	0,990	1,393	1,602

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 i magazzini): 1.175,00 €/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]
	1.175,00	1,602	1.882,35	79	148.705,65
				Valore Totale ARROTONDATO	149.000,00

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

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: € 10,45/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 6,50%, 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
€ 10,45	1,161	0,990	1,393
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese			€ 16,74
Superficie commerciale Sc (mq)			79,00
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)			€ 1.323,00
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)			€ 15.876,00
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)			€ 2.381,40
Reddito netto (R.A.L. - S)			€ 13.494,60
Tasso medio redditività immobiliare T (%)			6,50 %
Valore di capitalizzazione R.N./T			€ 207.609,23
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)			€ 208.000,00

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

c) *Stima definitiva*

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati.

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile	
Comune di Reggio di Calabria, Foglio di mappa n.125, Particella n.162, Subalterno n.27	
Stima per apprezzamenti e detrazioni	€ 149.000,00
Stima per capitalizzazione diretta	€ 208.000,00
Media aritmetica dei valori trovati	€ 178.500,00

Tabella 18: Proposta conclusiva del valore dell'abitazione oggetto di pignoramento.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 2% per l'utilizzo, **si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 175.000,00** (corrispondente ad un valore unitario di 2.215,19 €/mq).

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

Si ricorda, inoltre, che dovranno essere sostenute le spese di regolarizzazione (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), che vengono stimate pari a **15.000 €**, le quali dovranno quindi essere sottratte all'importo complessivo sopra riportato: alla luce di ciò, **il valore dell'immobile oggetto di pignoramento, alla data attuale, si riduce a 160.000,00 €.**

4. Allegati

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 09/03/2023;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 09/03/2023;*
3. *Estratto di mappa Foglio 125, Particella 162;*
4. *Visura Catasto Terreni Foglio 125, Particella 162;*
5. *Elenco immobili Foglio 125, Particella 162;*
6. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 125, Particella 162, Subalterno 9;*
7. *Planimetria in atti Foglio 125, Particella 162, Subalterno 9;*
8. *Verbale operazione peritale n.1 (27/03/2023);*
9. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
10. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
11. *Atto di Compravendita Rep. n. 7085, Raccolta n. 2089 del 29/04/1980 - [REDACTED]*
12. *Regolamento Condominiale;*
13. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
14. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 08/05/2023.0108381.U del 08/05/2023);*
15. *Nota dell'Archivio di Stato della Provincia di Reggio Calabria del 21/04/2023 attestante l'esito negativo relativo alla richiesta di accesso agli atti;*
16. *Nota del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria prot. n. 24/05/2023.0123408.U del 24/05/2023, relativo al reperimento della documentazione edilizia richiesta mediante accesso agli atti del 28/03/2023;*
17. *Pratica 391 (C.E. 673-63) ed Abitabilità (12-64);*
18. *Nota del SUAP del Comune di Reggio Calabria prot. n. 24/05/2023.0123150.U. del 24/05/2023, attestante l'esito negativo della ricerca relativa all'accesso agli atti presentato dal C.T.U. in data 03/04/2023;*
19. *Ispezione ipotecaria n. T93617 del 13/05/2023;*
20. *Variazione catastale (DOCFA) depositata in data 20/05/2023 ed approvata in data 23/05/2023;*

- 21. Visura Catasto Fabbricati Foglio 125, Particella 162, Subalterno 27 (successiva all'approvazione del DOCFA del 20/05/2023);*
- 22. Planimetria in atti Foglio 125, Particella 162, Subalterno 27 (successiva all'approvazione del DOCFA del 20/05/2023);*
- 23. Elaborato Planimetrico (parziale) ed Elenco Subalterni Foglio 125, Particella 162 (successivo all'approvazione del DOCFA del 20/05/2023).*

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 27/05/2023

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*