

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio Calabria

G. E. Dott.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 24/2022

Incarico all'esperto stimatore art. 173 bis Disp. Att. Cod. Proc. Civ.

RELAZIONE E STIMA

Creditore:

Debitore:

L'esperto incaricato



PREMESSA

In data 4 maggio 2022, il sottoscritto Architetto Xxxx Xxxx, iscritto al n.xxx dell'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria, ha ricevuto via PEC dal Tribunale di Reggio Calabria la notificazione di cancelleria ai sensi del D.L.179/2012 con la quale veniva nominato esperto del giudice nella **procedura esecutiva immobiliare N. 24/2022 R.G.E.** e con la quale inoltre l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Xxxxx Xxxxx, disponeva l'accettazione dell'incarico e il compimento del giuramento relativi al suddetto procedimento mediante sottoscrizione con firma digitale e invio telematico, da parte dell'esperto, della modulistica prevista allo scopo.

Con la stessa notifica il giudice autorizzava l'esperto ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione, ivi compresi i documenti relativi agli *“atti di acquisto e ad eventuali rapporti di locazione in possesso di Comune, Catasto, Agenzia delle Entrate, Amministratori di Condominio e a tutte le eventuali dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima”*. Autorizzava inoltre l'esperto ad estrarre *“copia di quanto ritenuto necessario ai fini della perizia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali”*.

Il giudice autorizzava altresì l'esperto a richiedere al Comune di competenza, il *“Certificato Storico di Residenza”* relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Lo scrivente pertanto, dopo aver preso visione degli elementi di causa e dei quesiti demandati all'esperto, non avendo rilevato in essi alcuna situazione di conflittualità e/o di incompatibilità di tipo personale o riferita al proprio ruolo di funzionario della Pubblica Amministrazione, dopo aver ottenuto la necessaria e obbligatoria autorizzazione dalla propria Amministrazione di appartenenza, contestualmente depositata agli atti del procedimento, ha accettato l'incarico, prestando giuramento in forma telematica e depositandone copia, a mezzo PEC, al Tribunale di Reggio Calabria.



Allo stesso tempo, avendo rilevato nelle more della procedura di accettazione che, con la suddetta notifica il giudice fissava il termine per l'audizione del debitore e delle altre parti, nonché dei creditori non intervenuti (*art. 569 cod. proc. civ.*) e per l'autorizzazione alla vendita, all'udienza del **28/06/2022** disponendo altresì il deposito della relazione di stima da parte dell'esperto in almeno 30 giorni prima dell'udienza (*art. 173 bis comma 3 disp. att. cod. proc. civ.*), **ovvero entro il 27/05/2022**; considerato che quest'ultimo termine, già esiguo alla data della nomina in sostituzione del sottoscritto, si è rivelato decisamente ristretto al termine delle operazioni di accettazione e giuramento, ovvero soltanto 10 gg di tempo per effettuare tutte le operazioni necessarie alla redazione dell'elaborato peritale, lo scrivente, per tutto quanto sopra e al fine di disporre dei tempi necessari per l'effettuazione degli indispensabili sopralluoghi, per l'accesso agli atti ai vari uffici con relativa attesa delle risposte, per il reperimento e la collazione della documentazione richiesta e di quella necessaria ai fini della stima ed infine per la redazione dell'elaborato peritale stesso, ha richiesto quindi la proroga dei suddetti termini. Proroga che il Giudice XXXXXXXX ha accolto e concesso con la notifica del **23/05/2022**, spostando quindi il termine dell'udienza al **25/10/2022** e contestualmente il termine massimo per il deposito della stima, fissato in questo caso al **25/09/2022**.

Per tutto quanto sopra, rilevato il buon esito della procedura d'incarico e la proroga dei termini di deposito così concessa, lo scrivente, al fine di predisporre il proprio rapporto peritale e rispondere in modo esaustivo a quanto disposto dal giudice, procedeva ad una attenta lettura e ad una approfondita analisi dei quesiti ad esso demandati. Pertanto, preso atto di quanto richiesto, il sottoscritto ha dato inizio alle sottostanti operazioni preliminari al fine di portare a compimento l'incarico entro i termini assegnati.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Per un corretto adempimento del mandato affidatogli lo scrivente, dopo una attenta analisi dei quesiti e dopo aver esaminato in via preliminare gli atti prodotti dalle parti, ha dato avvio alle operazioni peritali di rito, consistenti principalmente nel reperire ulteriore documentazione integrativa presso gli Enti e gli Uffici preposti (Ufficio Provinciale Territorio, Servizi di Pubblicità



Immobiliare, U.T. Registri Immobiliari, Pianificazione Urbana del Comune di Reggio Calabria – Edilizia privata e Piano Regolatore, Regione Calabria Settore Tecnico) e ad effettuare alcuni accurati sopralluoghi, sia all'interno che all'esterno del bene staggito, nel corso dei quali sono stati eseguiti scrupolosi rilievi metrici e fotografici al fine di descrivere dettagliatamente lo stato dei luoghi e l'immobile pignorato.

Al termine delle suddette operazioni lo scrivente è stato quindi in grado di produrre la presente relazione, redatta fornendo una compiuta, schematica e distinta risposta per ogni singolo quesito, come di seguito esposto.

RISPOSTE AI QUESITI

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;

R: Come espressamente richiesto dal giudice, lo scrivente ha dato avvio al proprio mandato verificando, prima di ogni altra attività, la completezza della



documentazione prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c. depositata dal creditore pignorante.

A seguito di tale verifica, effettuata sulla scorta della documentazione che risulta depositata nel fascicolo telematico del procedimento, è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito del *Certificato Notarile* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- il creditore ha provveduto contestualmente al deposito di un estratto di mappa catastale nel quale risulta correttamente identificata la particella che individua il bene pignorato;

per quanto sopra si può affermare che **la documentazione prevista dall'art. 567, co. 2 c.p.c. risulta completa.**

Definito quindi l'aspetto relativo alla completezza dei documenti depositati agli atti dal creditore e sulla scorta di questi ultimi, è stato possibile predisporre il seguente **elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** gravanti sul bene staggito:

1. **IPOTECA VOLONTARIA N. XXXX DEL 22/05/2006**, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 25 anni. Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Dott. XXXX XXXX, stipulato in data 19/05/2006, Rep. XXXX.
a favore: XXXX XXXXX S.P.A. con sede in XXXXX;
contro: XXXXX XXXXX, nata il [REDACTED] a [REDACTED], e **debitore non datore di ipoteca**, XXXXX XXXXX XXXXX nata a [REDACTED] il [REDACTED]
2. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. XXXX DEL XX/XX/XXXX**,
favore: XXXXX XXX XXXX S.P.A. con sede in XXXXX;
contro: Xxxxx Xxxxx, nato a Reggio di Calabria il XX/XX/XXXX, per l'intera proprietà. Atto esecutivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria in data XX/XX/XXXX con il numero di repertorio XXX/2022.



Le suddette formalità sono state riscontrate dal legale del creditore a seguito dell'esame dei relativi documenti e della consultazione dei registri del Catasto e del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Il legale dichiara inoltre che, ad eccezione delle suddette formalità, gli immobili oggetto di attestazione risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, risultanti da detti documenti e registri *a tutto il 25/03/2022*.

Inoltre, in merito all'acquisizione della mappa catastale, necessaria ai fini della corretta individuazione dell'immobile nel contesto territoriale, come già indicato in precedenza, risulta che il creditore, contestualmente al deposito della suddetta certificazione notarile, ha provveduto anche al deposito di un estratto di mappa di recente acquisizione.

Ad ogni modo lo scrivente, dovendo estrapolare presso il competente Ufficio le visure e le planimetrie catastali necessarie ai fini della perizia, ha provveduto ugualmente a richiedere un estratto di mappa aggiornato relativo alla particella in oggetto, ***estratto che in questo caso risulta perfettamente coerente con la mappa depositata nel fascicolo***.

Infine, in merito all'ultimo punto del presente quesito, riferito all'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, lo scrivente con pec del 22/06/2022 inviata all'Ufficio Certificazioni Urbanistiche ed Edilizie della Città di Reggio Calabria, ha richiesto e ottenuto il ***Certificato di Destinazione Urbanistica e dei Vincoli Tutori e Inibitori***.

Dal suddetto certificato, rilasciato in data 2/08/22 con Protocollo N. 0161305, allegato alla presente e meglio illustrato nei dettagli con le risposte ai quesiti nn. 5 e 13, si evince che, ***la particella 856 del foglio 3, Sezione di Gallico, risulta individuata nel PRG vigente con la destinazione urbanistica di Zona Omogenea C – Zona di Espansione Residenziale***. Zona Omogenea che, in merito alle attività edilizie consentite, risulta normata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Reggio Calabria.



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;

R: La seguente descrizione dell'immobile pignorato si esegue sulla scorta delle informazioni reperite in loco e sulla base dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dei diversi sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa, previo avviso al debitore esecutato.

Il primo accesso al bene pignorato è avvenuto in data 10/06/2022, in maniera congiunta con il custode giudiziario, Avv. xxxxx xxxxx, e con il sig. XXXXX XXXXX genitore del debitore esecutato, come da verbale allegato.

Con un secondo sopralluogo effettuato in data 05/08/2022, concordato al fine di acquisire i dati relativi alla posizione economica condominiale del debitore, lo scrivente, avendo rilevato nel precedente sopralluogo alcune differenze tra quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali e quanto riscontrabile sul posto, ha approfondito i rilievi metrici precedenti e ampliato quelli fotografici allo scopo di fornire un riscontro più dettagliato.

Pertanto, a seguito di quanto rilevato dalla documentazione in possesso ed in base alle risultanze dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dei suddetti sopralluoghi, si espone quanto di seguito:



Descrizione dell'immobile:

Il cespite pignorato consiste in una **abitazione in Villino a tre piani fuori terra oltre a garage e cantine al piano seminterrato**, il tutto facente parte di un più vasto complesso residenziale, formato nel totale da 29 villette a schiera suddivise in 4 blocchi edilizi diversi, aventi di massima stessa tipologia e consistenza.

I suddetti blocchi edilizi risultano serviti da un'ampia corte comune, la quale funge anche da percorso carrabile interno con relativi spazi di manovra, lungo la quale inoltre, si riscontrano numerosi posti auto scoperti ad uso esclusivo dei residenti.

Il suddetto compendio immobiliare risulta ubicato in **località Buzzurro di Gallico Marina**, frazione del Comune di Reggio Calabria posta a nord della Città il cui tessuto urbanistico si presenta contiguo a quello del Capoluogo.

In merito alla posizione dell'immobile nell'ambito della frazione si può asserire che l'intervento edilizio risulta collocato nella fascia perimetrale nord della stessa, ed esattamente nella fascia a confine con la frazione Catona.

In merito al **Toponimo e al numero civico**, i quali individuano l'esatta ubicazione dell'immobile in riferimento allo stradario comunale, si riscontra che in tutta la documentazione ufficiale consultata, compreso l'Atto di Compravendita e la domiciliazione fiscale del Condominio, l'indirizzo dell'intero stabile risulta indicato come **Via Privata Marra n. 53**, mentre dalle visure catastali attuali si riscontra che lo stesso, a seguito di *Variazione Toponomastica d'Ufficio del 07/04/2021*, effettuata dal locale Ufficio Provinciale Territorio, è stato variato in **Via Marra n. 53**.

La dizione "strada privata" infatti non è prevista negli stradari comunali ufficiali pertanto la stessa è stata variata dall'Ufficio preposto a seguito della revisione periodica dei toponimi presenti nella Banca Dati del Catasto.

Inoltre, in sede di sopralluogo, si è constatato che la suddetta Via Marra o ancor meglio la *ex Via Privata Marra*, in realtà si sviluppa alle spalle del complesso residenziale in oggetto, laddove in effetti risulta realizzato un accesso carrabile



al condominio, ma di fatto ancora non collegato definitivamente alla suddetta via (vedi foto allegate).

Allo stato attuale infatti, la strada principale dalla quale si accede al complesso edilizio risulta individuata nello stradario comunale come **“Via del Torrente”**, strada di recente rifacimento e sistemazione ricavata lungo l’argine sinistro della Fiumara Gallico.

In merito all’individuazione del numero civico, diversamente, si conferma il **numero civico 53** attribuito all’intero Condominio, come da specifica numerazione apposta all’ingresso dell’intero stabile.

Per quanto sopra si può affermare che l’immobile pignorato, allo stato attuale può essere indicato ed individuato con entrambi i toponimi sopra menzionati, ovvero, **Via Marra n. 53 e/o Via del Torrente n. 53**.

Inoltre, con riferimento ai restanti dati dell’immobile che individuano la completa ed esatta collocazione del cespite all’interno del complesso residenziale, si rileva:

- in merito al dato **“scala di accesso”** si riscontra l’assenza di una indicazione a riguardo in quanto ogni singola villetta gode di un accesso diretto alla proprietà, il quale avviene dallo spazio comune antistante gli immobili;
- in merito al dato **“numero di interno”** viceversa, dalla consultazione della documentazione condominiale fornita dal sig. XXXXXX (genitore), si è riscontrato che al bene in oggetto risulta associato il **Codice A5**.

L’immobile oggetto di stima infatti, ricade nella parte centrale del gruppo di villette individuato negli elaborati di progetto con la lettera A del lotto 2 ed essendo di fatto l’unità n. 5 del suddetto blocco, il cespite risulta individuato appunto con il menzionato **codice condominiale A5**.

Con riferimento invece alla **descrizione delle caratteristiche interne ed esterne** del bene pignorato, da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si può affermare che lo stesso, complessivamente, si presenta attualmente in uno **stato d’uso definibile come “buono”**.



L'immobile infatti risulta ultimato da circa 15-16 anni e pertanto, ad eccezione dei ricorrenti problemi che necessitano periodicamente di piccole opere di manutenzione ordinaria, sia la struttura che le finiture dell'immobile si presentano in buone condizioni.

La tipologia edilizia del fabbricato corrisponde a quella di "villino a schiera", in questo caso realizzata a 3 piani fuori terra più uno seminterrato, oltre ad un cortiletto d'ingresso ed un cortile retrostante l'immobile, entrambi esclusivi.

Nel caso specifico il bene pignorato risulta incluso in un blocco edilizio costituito da 8 villini contigui, del quale lo stesso ne occupa la parte centrale.

L'ingresso all'abitazione avviene dal piccolo cortile sopra menzionato al quale si accede direttamente dalla corte condominiale.

Il cortiletto, separato dalla parte condominiale da un cancello e da una ringhiera in metallo, risulta rialzato di circa 70 cm dalla strada condominiale ed è totalmente pavimentato con piastrelle in cotto per esterni.

Il Piano Terra della residenza è adibito interamente a *zona giorno* ed è costituito per la quasi totalità da un ampio soggiorno e dalla contigua cucina pranzo, il tutto privo di pareti divisorie e disimpegni. Nella parte rimanente del piano, a ridosso dell'ingresso, è stato ricavato un piccolo wc privo di areazione diretta e un piccolo studiolo con uscita verso il cortile d'ingresso.

Dalla cucina e dal soggiorno allo stesso modo, avviene l'accesso all'area cortilizia sul retro dell'immobile, quest'ultima adibita in parte a giardino con verde ornamentale e in parte pavimentata con elementi lapidei per esterni.

Il Piano Primo risulta adibito a *zona notte* ed è costituito da una ampia camera matrimoniale dotata di bagno privato e di un'ampia cabina armadio separati, da una cameretta per ragazzi e da un ampio bagno comune.

Al Secondo Piano sono presenti due stanze pluriuso ed un comodo bagno dotato di tutti i sanitari necessari.



Il Piano Seminterrato è costituito da due vani di media grandezza, adibiti principalmente a deposito e cantina e tra loro separati da un piccolo disimpegno, il quale consente, tra l'altro, l'accesso e la comunicazione con l'attiguo garage.

Il Garage, al quale si accede da una rampa in calcestruzzo collegata alla strada interna condominiale, è costituito essenzialmente da un unico vano di circa 30 m² nel quale prendono posto comodamente due autovetture di media cilindrata più eventuali veicoli a due ruote.

I diversi livelli di piano del villino risultano collegati tra loro da un corpo scala a 3 rampe, il quale inoltre si sviluppa attorno ad un cavedio realizzato con pareti in c.a. predisposto per l'installazione di un piccolo ascensore. In questo caso, poiché non è stato installato l'ascensore, la struttura verticale in oggetto è stata interamente tamponata e rifinita su tutti e quattro i lati.

Al piano primo inoltre sono presenti un ampio balcone, lato giardino, ed un piccolo terrazzo coperto, lato ingresso.

Al piano secondo è presente un ampio terrazzo scoperto, il quale al momento risulta oggetto di alcuni lavori di manutenzione straordinaria a causa di infiltrazioni di acque meteoriche verso gli ambienti sottostanti e verso il corpo scala ad esso attiguo (vedi foto allegate).

La copertura dell'immobile risulta realizzata con tetto a falde a due spioventi, impermeabilizzata con manto costituito da membrana prefabbricata a base bituminosa, armata con fibre di vetro su primer di bitume a caldo, il tutto coperto con coppi in laterizi.

I muri perimetrali del fronte anteriore e posteriore sono rifiniti all'esterno con mattoncini pieni in laterizio posti in opera "a vista".

La pavimentazione dei balconi e dei terrazzi risulta eseguita con piastrelle in cotto per esterni.



La **Superficie Utile** o calpestabile del cespite, intesa come la superficie calcolata al netto dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, è stata calcolata dallo scrivente sulla scorta della planimetria allegata alla presente, redatta dallo stesso in base ai rilievi effettuati allo scopo nei diversi sopralluoghi.

A seguito delle suddette operazioni le superfici utili dei cespiti oggetto di pignoramento, distinte per piano e per funzioni, risultano così quantificate:

Superfici utili residenziali:

- Superficie utile PT = mq. 60,50;
- Superficie utile P1 = mq. 59,25;
- Superficie utile P2 = mq. 42,20.

Totale superficie utile residenziale = mq. 162,00

Superfici utili balconi e terrazzi:

- Superficie utile terrazzino d'ingresso al PT= mq. 26,60;
- Superficie utile balcone al P1 = mq. 11,90;
- Superficie utile terrazzino al P1 = mq. 10,00;
- Superficie utile terrazzo al P2 = mq. 35,45.

Totale superficie utile di balconi e terrazzi (residenza) = mq. 84,00

Superfici utili locali accessori e aree cortilizie:

- Superficie utile Cantine al PS1 = mq. 36,00;
- Superficie utile Garage al PS1 = mq. 28,60;
- Superficie utile giardino al PT = mq. 90,60;
- Superficie rampa garage = mq. 23,00.

Inoltre, In merito ai **dati e ai confini catastali** dei beni pignorati, come si evince dalla consultazione dell'**Elaborato Planimetrico** relativo all'intero complesso immobiliare, gli stessi allo stato attuale, risultano identificati come di seguito:

a) Dati catastali relativi al Villino:

- **Comune di Reggio Calabria; Sezione Urbana GCO; Zona Censuaria 2;**



- **Foglio 3, particella 856, subalterno XX;**
- **Categoria A/7 di Classe 2;**
- *Consistenza 10 vani; Superficie Catastale Totale 265 mq;*
- *Rendita Euro 697,22;*
- **Indirizzo: Via Marra n. 53, Piano T-1-2-S1;**

b) Dati catastali relativi al Garage:

- **Comune di Reggio Calabria; Sezione Urbana GCO; Zona Censuaria 2;**
- **Foglio 3, particella 856, subalterno XXX;**
- **Categoria C/6 di Classe 3;**
- *Consistenza 30 mq; Superficie Catastale Totale 34 mq;*
- *Rendita Euro 48,03;*
- **Indirizzo: Via Marra n. 53, Piano S1;**

in merito invece ai **confini catastali**, le due unità immobiliari, di fatto unite in un unico cespite, confinano:

- a Ovest: (corrispondente al fronte principale dell'immobile) con strada e spazio condominiale individuati con il sub 1 della stessa particella;
- a Nord: (corrispondente a parete cieca) con villino individuato con il sub XX della stessa particella;
- a Est: (corrispondente al fronte posteriore con la corte esclusiva) con giardino privato e immobile residenziale individuati con la particella XXX;
- a Sud: (corrispondente a parete cieca) ai piani T-1-2 con il corrispondente villino dell'unità adiacente individuato con il sub XXX e al Piano S1 con il corrispondente garage individuato con il sub XXX.

In merito inoltre ad eventuali **pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**, come dichiarato dal Sig. XXXXXX e come riscontrato dalla documentazione relativa alla gestione del condominio, l'unica pertinenza condominiale individuata e associabile al bene pignorato consiste nell'area cortilizia già citata,



la quale oltre a svolgere le funzioni di percorso pedonale e carrabile interno, è stata adibita in parte a posti auto scoperti e spazi di manovra.

La quota condominiale attribuita al bene pignorato, relativa alla manutenzione e all'illuminazione della suddetta area, corrisponde a **36,060 millesimi** di proprietà.

A completamento di queste ultime informazioni inoltre, sono stati estrapolati e consultati ***l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni*** relativi all'intero complesso immobiliare, documenti nei quali normalmente risultano riportate tutte le ***unità immobiliari e i Beni Comuni non Censibili*** relativi all'intero complesso edilizio.

Dalla consultazione dei suddetti documenti non sono state comunque riscontrate altre pertinenze condominiali comuni o accessori spettanti in quota al cespite pignorato, quali ad esempio lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria o impianti tecnologici di qualsivoglia natura, ad eccezione, in quest'ultimo caso, di un sistema di videosorveglianza di recente installazione.

Caratteristiche strutturali, rifiniture e impianti;

In merito alle caratteristiche strutturali dell'immobile, dall'esame degli elaborati grafici di progetto e dalla Relazione Tecnica inerente lo stesso, si evince che:

- L'intervento è stato concepito per più corpi di fabbrica ed è stato realizzato con strutture in c.a. intelaiate bidirezionali;
- Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce con telai collegati alla base;
- Le strutture in elevazione sono costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, adeguatamente irrigidito in corrispondenza dei nodi di armatura metallica per assicurarne la continuità;
- I solai sono del tipo latero cementizio a nervature parallele con armatura di ripartizione dei carichi costituita da rete elettrosaldata;
- I vari corpi scala sono stati realizzati con struttura autoportante in conglomerato cementizio armato;



- I muri di tamponamento sono stati realizzati in muratura di laterizi e malta cementizia di spessore finito di 30 cm con inserimento di cordoli orizzontali in c.a. per interromperne la luce;
- Le partizioni interne sono state realizzate con tramezzi in muratura di mattoni forati dello spessore finito di 10 cm;
- Gli intonaci interni sono stati eseguiti con malta cementizia di spessore finito di 2 cm e tonachino finale di rifinitura;
- Gli intonaci esterni con malta cementizia e tonachino colorato in pasta;
- L'impianto idrico-sanitario risulta posto in opera con tubazione in rame o polietilene reticolato di spessore e diametro adeguati;
- La rete di scarico in polietilene duro malleabilizzato, di diametro nominale minimo di 50 mm per gli scarichi orizzontali ai piani e 110 mm per gli scarichi verticali. Il collettore di scarico alla rete comunale minimo 150 mm;
- Da capitolato gli elementi igienico sanitari sono stati previsti in vetrochina con rubinetteria pesante di tipo cromato o laccato;
- L'impianto elettrico risulta realizzato tutto sottotraccia con conduttori in rame opportunamente isolati con guaine in pvc, disposti entro contenitori polivinilici pesanti e calcolati secondo il carico utile. Il tutto nel rispetto delle norme CEI;
- I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di monocottura ceramica, in marmo o in legno secondo i diversi ambienti.

In particolare, con riferimento al solo bene pignorato, si è riscontrato che:

- La tamponatura perimetrale risulta realizzata con mattoni forati dello spessore di 30 cm, mentre le partizioni interne risultano realizzate con tramezzature in laterizi dello spessore finito di 10 cm;
- Le pareti dei vari ambienti risultano rifinite con intonaco civile di malta cementizia realizzato a tre strati di cui l'ultimo lisciato a pialla;



- I soffitti e le pareti risultano imbiancate con pitture lavabili di tipo ecologico e allo stato attuale non presentano segni evidenti di degrado, come del resto anche il sottostante intonaco;
- La pavimentazione di tutti gli ambienti della zona residenziale (zona giorno e zona notte) risulta realizzata con listelli di parquet bruno di buona qualità, di colore uniforme e posa in diagonale realizzata ad arte e di buona fattura. La pavimentazione in legno della zona giorno risulta interrotta solo in corrispondenza dei mobili dell'ambiente cucina, a ridosso dei quali è stata realizzata una fascia di pavimento con mattonelle in gres porcellanato al fine di evitare segni di usura e urti da caduta nella zona più utilizzata dell'ambiente.
- I pavimenti e le pareti dei bagni ai vari piani sono rivestiti con piastrelle in ceramica di buona qualità ad eccezione del bagnetto di servizio ricavato al piano terra, nel quale la pavimentazione risulta realizzata in parquet;
- Le porte interne sono in legno del tipo tamburato con telaio in legno e pannellature in legno verniciato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato ad "effetto legno". Questi ultimi inoltre dotati di vetrocamera e persiane con scuri inclinabili atti a regolare il passaggio della luce esterna;
- L'impianto elettrico risulta realizzato interamente sotto traccia e allo stato attuale, sia le prese che gli interruttori si presentano in buone condizioni d'uso;
- Allo stesso modo anche l'impianto idrico risulta posto tutto sottotraccia e sia i sanitari che le rubinetterie allo stato attuale non presentano segni di usura e degrado;
- La climatizzazione dei vari ambienti è affidata sia ad un impianto di riscaldamento, funzionante con caldaia a gas e pannelli radianti in alluminio posti nelle varie stanze e ambienti, sia a diversi climatizzatori dotati di pompe di calore che, oltre a garantire un riscaldamento alternativo e autonomo rispetto all'impianto a gas centralizzato, assicurano anche il raffreddamento autonomo e personalizzato dei singoli ambienti;



- Non si riscontrano infine, sia all'interno che all'esterno del cespite, sistemi di videosorveglianza o di allarme visivo e/o sonoro.

Caratteristiche di zona.

La seguente descrizione delle caratteristiche di zona avviene sulla scorta di quanto osservato nei luoghi di causa in sede di sopralluogo e sulle conoscenze dirette della zona da parte dello scrivente.

Il bene pignorato ricade in un contesto urbanizzato della fascia periferica della *frazione Gallico Marina*, ed esattamente nella zona Nord della stessa posta a confine con la contigua *frazione Catona*.

L'immobile è collocato lungo un'ampia arteria stradale, ad oggi denominata Via del Torrente, dalla quale lo stesso ha accesso diretto in corrispondenza del civico N. 53. La suddetta via collega la parte terminale nord del vicino Lungomare della cittadina con la S.S. 18 Tirrena e con la stessa Autostrada A/2 che scorre a breve distanza.

Riguardo l'aspetto urbanistico, la zona in esame, essendo di fatto una zona periferica, risulta caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di recente costruzione, costituiti essenzialmente da complessi residenziali e da grandi condomini.

Per contro, nella zona non si riscontrano edifici e/o uffici pubblici ad eccezione di un singolo complesso scolastico posto nelle vicinanze a ridosso del lungomare. Non si riscontrano inoltre strutture sanitarie, chiese o altri luoghi di culto di rilevante interesse.

La presenza di negozi o altre attività commerciali è limitata a pochi negozi di quartiere, i quali offrono solo i servizi di base e i beni di prima necessità, mentre prevalgono, per contro, le attività commerciali tipiche dei quartieri periferici, quali ad esempio officine meccaniche e vendite all'ingrosso di materiali vari, in particolare prodotti per edilizia e impiantistica.



L'intera zona infatti è caratterizzata dalla presenza di grandi capannoni e di grandi magazzini e depositi, molti dei quali tra questi ultimi, ricavati ai piani terra di alcuni degli stessi edifici che aggettano su Via del Torrente.

Quest'ultima inoltre, in determinati giorni della settimana, viene utilizzata e trasformata nella sua quasi interezza, in un vasto mercato all'aperto.

In merito alle **opere di urbanizzazione primaria** si può affermare quindi che la zona in oggetto risulta del tutto urbanizzata, in quanto, nel suddetto ambito si riscontrano:

- Strade principali e secondarie a servizio degli insediamenti residenziali;
- Spazi per la sosta ed il parcheggio di autoveicoli in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- Condotte idonee alla raccolta e allo scarico delle acque nere e relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- Rete idrica con relative condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione ed il sollevamento accessorio;
- La rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- La rete del gas combustibile per uso domestico e le relative condutture d'allacciamento;
- La rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- La pubblica illuminazione, comprendente la rete e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- Gli spazi a verde attrezzato, le aree a servizio degli edifici mantenute a verde con alberature e relative attrezzature.

Per quanto riguarda invece le **opere di urbanizzazione secondaria** si riscontra viceversa la quasi totale assenza delle stesse, in quanto allo stato attuale nella zona non si rilevano strutture o servizi di questo tipo, quali ad esempio:

- Aree a verde pubblico attrezzato e/o impianti ludico sportivi;
- Centri di aggregazione sociale, case di riposo e centri di accoglienza;



- Chiese, conventi, basiliche o altre sedi di Istituti religiosi;
- Strutture sanitarie pubbliche e private;
- Centri per disabili e/o centri polivalenti;
- Uffici ed Enti pubblici;
- Cimitero comunale.

Inoltre, in merito alle **distanze dai centri urbani e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno**, si rileva che l'immobile risulta collocato a:

- 1,5 Km dal centro urbano della stessa frazione Gallico Marina;
- 7,0 Km dal centro urbano della Città di Reggio Calabria;
- 0,75 Km dal più vicino raccordo autostradale che in questo caso assume il nome della frazione stessa, ovvero "Gallico";
- 1,2 Km dalla stazione ferroviaria locale;
- 11,0 Km dalla stazione ferroviaria Centrale di Reggio Calabria;
- 7,0 Km dal Porto Marittimo di Reggio Calabria;
- 7,5 Km dal Porto di Villa San Giovanni;
- 15 Km dall'Aeroporto dello Stretto.

In merito al servizio di trasporto pubblico viceversa, si rileva che la zona in cui ricade il bene pignorato è scarsamente servita dagli autobus della locale Azienda Municipalizzata dei Trasporti, in quanto il luogo risulta servito da un solo autobus di linea avente, tra l'altro, un numero limitato di corse giornaliere che diventa quasi nullo nei giorni festivi.

Riguardo infine la dotazione per l'immobile di "**Attestato di Prestazione Energetica**" (APE), come specificato nell'atto di acquisto e come allegato allo stesso, **l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica**, prodotto dall'ing. XXXX XXXXX XXXXX in data 7 maggio 2013, ancora in corso di validità e con il quale si attesta che il suddetto immobile rientra fra gli **Edifici di Classe E**.

Il suddetto documento risulta allegato in originale all'Atto di acquisto, dal quale è stato estrapolato e allegato in copia alla presente.



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;

R: In merito al presente quesito, dal confronto effettuato tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato dal creditore e le visure catastali storiche estratte dallo scrivente presso l'UP-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, si evince quanto segue:

- Nell'Atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico il cespite in oggetto viene descritto come *"immobile facente parte di un complesso edilizio residenziale, sito in Reggio Calabria, alla frazione Gallico Marina, Contrada Buzzurro, Via privata Marra, e precisamente: Villetta su tre piani (terra, primo e secondo) oltre un vano ad uso garage e cantina al piano seminterrato; riportati nel NCEU di detto Comune, Sezione **Gallico**, al foglio di mappa **GCO/3**, particella **856**, subalterni: **XX** (p. T-1-2-S1, cat. A/7, classe 2[^], vani 10) e **XXX** (p. S1, cat. C/6, classe 3[^], consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 34)"*;
- Nelle visure catastali storiche riferite allo stesso immobile ed estratte in data 24/05/2022 (vedi copie allegate) le due unità immobiliari indicate nel pignoramento, che insieme formano il suddetto cespite, risultano descritte e identificate con i seguenti dati catastali e censuari:
 - a. **l'abitazione** – Comune di **Reggio di Calabria**, Sez. Urb. **GCO**, Foglio **3**, Particella **856**, Subalterno **XX**;



Categoria **A/7**, Classe **2**, Consistenza **10 vani**;

Indirizzo: **Via Marra n. 53**, Piano **T - 1 - 2 - S1**.

b. **il garage** – Comune di **Reggio di Calabria**, Sez. Urb. **GCO**, Foglio **3**, Particella **856**, Subalterno **XXX**;

Categoria **C/6**, Classe **3**, Consistenza **30 m²**;

Indirizzo: **Via Marra n. 53** Piano **S1**.

Da quanto sopra si evince che ***i dati catastali citati nel pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali***, mentre in merito all'indirizzo del cespite riportato nelle suddette visure si riscontra che:

- nelle planimetrie attuali dei due subalterni il toponimo che indica la Via o la Località in cui risulta ubicato l'immobile risulta indicato come ***“Contrada Buzzurro sc”***;
- nelle visure storiche relative ad entrambi i subalterni, il toponimo che indica l'ubicazione del fabbricato, dalla data d'impianto sino all'attualità, risulta variato più volte nel tempo e indicato rispettivamente come:
 - ***“Contrada Buzzurro sc”***: dal 23/12/2005 al 9/10/2014;
 - ***“Via Privata Marra sc”***: dal 9/10/2014 al 7/4/2021;
 - ***“Via Marra N. 53”*** dal 7/4/2021 all'attualità.

Quest'ultimo indirizzo, che corrisponde a quello attuale, come già indicato in precedenza nella risposta al quesito n. 2, è stato modificato dall'UP Territorio dell'Agenzia delle Entrate con la ***“Variazione Toponomastica d'Ufficio in atti dal 7/4/2021”*** dovuta ad una revisione periodica di tutti i toponimi presenti nella Banca Dati dell'Ufficio.

Per tutto quanto sopra, lo scrivente è in grado di affermare che, ***i dati relativi alla descrizione del bene contenuti nell'Atto di pignoramento e riferiti ai soli dati catastali, risultano conformi alla attuale descrizione del bene***, mentre ***i dati relativi all'indirizzo e al numero civico, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato***.



A conferma di quanto sopra si evidenzia che tutti i dati indicati nel pignoramento, compresi quelli relativi alla toponomastica, si riscontrano sia nelle visure storiche delle due unità immobiliari, sia ancora nelle schede planimetriche attuali associate ai due subalterni, come da allegati alla presente.

Quesito n. 4)

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

R: le due unità immobiliari oggetto di stima sono state definitivamente accatastate con la **variazione Docfa Prot. N. RC0XXXXXX del 23/12/XXXX**, con la quale, oltre alla divisione della consistenza originaria del sub 6, all'epoca censito "in corso di costruzione", è stata dichiarata anche l'ultimazione delle opere per le due unità immobiliari da esso derivate, ovvero per i **sub XX e XXX** che oggi individuano definitivamente i beni pignorati.

Con la stessa variazione inoltre, è stato effettuato il deposito delle relative planimetrie ed il classamento delle due unità derivate e contestualmente l'attribuzione delle rispettive categorie, consistenze e rendite catastali.

In merito alla verifica di eventuali difformità riscontrabili nelle attuali planimetrie catastali, si evidenzia che, già in sede di primo accesso all'immobile, eseguito il 10/06/2022 per le verifiche di massima e successivamente, nel sopralluogo effettuato il 5/08/2022 al fine di eseguire rilievi più accurati, sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto effettivamente rilevabile sul posto:

- a) Nella planimetria relativa al garage posto al piano seminterrato (*sub XXX*), non risultano rappresentate la rampa di accesso allo stesso e la porta di comunicazione con i locali cantina della parte residenziale dell'immobile. La rampa di accesso ad ogni modo risulta rappresentata graficamente sia nella



planimetria dell'abitazione (*sub XX*), sia nell'elaborato planimetrico relativo all'intero complesso immobiliare. In quest'ultimo caso la rampa risulta rappresentata sia al piano terra, unita al sub XX, sia al piano seminterrato unita al sub XXX;

b) Con riferimento alla planimetria della residenza (*sub XX*), nella quale risultano rappresentati insieme tutti i 4 livelli di piano che costituiscono l'unità immobiliare, si è riscontrato che:

- Al piano seminterrato non risulta rappresentata la porta di comunicazione tra i locali cantina ed il garage;
- Al piano terra come al piano primo si rilevano sul posto alcuni elementi fissi di arredo (librerie, mensole, armadio guardaroba) realizzati con strutture leggere in cartongesso e non rappresentati in planimetria. Al piano primo in particolare, all'interno della cameretta, si riscontra una piccola struttura a tutt'altezza realizzata con due paretine in cartongesso, la quale funge da cabina armadio o per la precisione, viste le dimensioni contenute della stessa (mt 1,00 x mt 2,00 circa) da *armadio guardaroba*.
- Al piano secondo si riscontra invece il diverso posizionamento della tramezzatura posta tra una delle camere ed il bagno. La tramezzatura in questo caso risulta traslata di circa 40 cm verso l'interno della stanza rispetto a quanto rappresentato nella attuale planimetria.

Le difformità elencate ai punti a) e b) ad ogni modo non sembrano riconducibili a lavori di ristrutturazione o modifiche interne successive all'accatastamento e/o alla presentazione delle planimetrie, ma risultano inquadrabili piuttosto come errori o sviste nella restituzione grafica delle planimetrie in oggetto, come ad esempio:

- Una "*errata rappresentazione grafica*", nel caso della rampa di accesso al garage non rappresentata nella planimetria agli atti;
- Una "*errata restituzione del rilievo*" nel caso della tramezzatura traslata al piano secondo;



- Semplice “svista” nel caso della mancata rappresentazione, in entrambe le planimetrie, della porta di comunicazione tra i locali cantina ed il garage al piano seminterrato.

Le suddette incongruenze infatti non costituiscono delle vere e proprie difformità in quanto **la loro eventuale correzione non comporterebbe ugualmente la variazione del classamento delle unità in oggetto.**

Anche nel caso di una eventuale correzione delle planimetrie catastali infatti, le differenze riscontrabili tra le superfici dei vari ambienti a seguito delle rettifiche apportate, rientrerebbero nelle tolleranze previste dalla normativa catastale vigente.

In merito invece alla struttura in cartongesso realizzata al piano primo e indicata alla lettera b), occorre effettuare una diversa e più approfondita valutazione in quanto, pur essendo il manufatto di dimensioni contenute, ovvero circa mt 1,0 x mt 2,10, la rettifica della planimetria per l’eventuale rappresentazione dello stesso, comporterebbe l’aumento della consistenza catastale dell’unità immobiliare in oggetto di 1/3 di vano, da arrotondare necessariamente al mezzo vano catastale (0,5 vani) con il conseguente aumento “improprio” della rendita catastale dell’unità interessata.

La valutazione sopra richiamata infatti, consiste in questo caso nel considerare **la provvisorietà e soprattutto l’effettiva utilità del manufatto** realizzato, e nel decidere quindi tra la sua rimozione o l’eventuale accatastamento, con la conseguente variazione di classamento dell’unità immobiliare.

Per quanto sopra, premesso che l’eventuale correzione delle planimetrie catastali al fine di rappresentare le lievi difformità riscontrate, **anche in caso di variazione della rendita catastale, non inciderebbe comunque nel calcolo del Valore di Mercato dei beni pignorati** (scopo principale della presente); considerato che la difformità più rilevante riscontrata (struttura in cartongesso) può essere facilmente rimossa e quindi soggetta a valutazione di utilità da parte della proprietà dell’immobile o di eventuale rettifica catastale;



considerato inoltre che lo stato esatto dei luoghi è stato rilevato dallo scrivente e riprodotto nelle planimetrie in scala 1:100 che si allegano alla presente; considerato infine che la correzione delle planimetrie al fine di rappresentare le lievi difformità riscontrate, essendo al momento ininfluyente per il calcolo del Valore di Mercato ricercato può essere differita nel tempo e valutata nella sua effettiva necessità, tutto quanto sinora premesso e considerato, le risposte al quesito n. 4 vengono così riassunte:

- ***I beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati e individuati con i subalterni XX (l'abitazione in villino) e XXX (il garage) della particella 856*** ricadente al foglio 3 della Sezione Catastale Gallico del Comune di Reggio Calabria;
- I cespiti in oggetto risultano regolarmente censiti e classati con l'attribuzione dei relativi dati catastali. ***All'abitazione risulta attribuita correttamente la Categoria A/7, abitazione in villino, e al garage la Categoria C/6;***
- Le planimetrie dei due beni pignorati risultano regolarmente depositate e, ***salvo le difformità rilevate, riproducono comunque in maniera idonea lo stato dei luoghi.***

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, al momento non risulta necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Quesito n. 5)

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

R: dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 02/08/2022 con protocollo N. 0161305, si evince che la particella 856 sulla quale ricade l'immobile oggetto di stima, risulta individuata nelle destinazioni del vigente PRG comunale come ***"Zona Omogenea C – Zona di Espansione Residenziale"***, per la quale attualmente, e sino all'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, si applicano le disposizioni transitorie riportate nel sottostante stralcio del Certificato originale allegato alla presente:



SI CERTIFICA

Che la particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
GCO	3	856	C- Zona di Espansione residenziale	Art. 20 T.n.a

Vista la L.R.le n. 19/02 e ss.mm.ii. e l'art. 65 co. 2 della medesima, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. e R.E.U., vista la pubblicazione sul BURC n.5 del 21/01/2020 si specifica che:

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

L'attività di trasformazione edilizia nella suddetta **Zona C** è normata **dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione** comunali, in questo caso non applicabili sino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale.

Il suddetto certificato inoltre, su specifica richiesta dello scrivente, riporta anche l'indicazione dei **Vincoli Tutori e Inibitori** gravanti sulla particella in oggetto, che in questo caso si configurano nel solo Vincolo Sismico:

Vincoli tutori ed inibitori:

1	Paesaggistico – ambientale	NO	
2	Sismico	SI	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	NO	
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	NO	

In merito all'indicazione sull'utilizzo dei suoli prevista dallo strumento urbanistico, si evidenzia in questo caso che l'attuale destinazione di Piano



riguardante la particella 856 risultava tale anche al momento della progettazione dell'intervento edilizio.

Nella documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica in sede di accesso agli atti infatti, è stato recuperato anche il fascicolo inerente la richiesta di lottizzazione nel quale risulta depositato un certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14/02/2001 e con il quale si certifica che le originarie particelle costituenti il lotto d'intervento, ad oggi individuato dalla sola particella 856, anche all'epoca della Lottizzazione ricadevano tutte in Zona Omogenea C.

Per completezza di informazione infine, visto quanto riportato nell'attuale CDU, si evidenzia che dalla data di approvazione del nuovo P.S.C. e del R.E.U. del Comune di Reggio Calabria, la destinazione urbanistica della attuale Zona C sarà variata come da seguente tabella.

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
GCO	3	856	II.1	Orientato in prevalenza al completamento della città in formazione

Quesito n. 6)

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 risultano 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;



R: il complesso residenziale nel quale risulta compreso il bene pignorato è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia N° 102** rilasciata dal Comune di Reggio Calabria in data 11 aprile 2001 (pratica edilizia n. 634/94) e successivo **rinnovo rilasciato in data 18 ottobre 2004 con protocollo n. 14382**.

i suddetti documenti sono stati acquisiti dal sottoscritto in sede di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria e allegati alla presente come parte integrante della stessa.

La **Concessione Edilizia N. 102/01** è stata rilasciata a più soggetti privati, per la *“costruzione di un complesso residenziale in località Gallico Marina per complessive n. 29 villette a schiera – lotto n. 2 del P.d.L. N° 2 del 21.02.2001”*.

Anche l'ultimo documento citato, ovvero **l'Autorizzazione alla Lottizzazione P.d.L. N. 2 del 21.02.2001** è stata acquisita dallo scrivente in sede di accesso agli atti e allegata alla presente.

Il **“Rinnovo del Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) n. 102/01”** assunto a **protocollo n. 14382 del 18/10/2004**, è stato rilasciato per il *“completamento dei lavori di un complesso residenziale costituito da n. 29 villette a schiera, in località Gallico Marina, consistenti nella realizzazione di tutte le opere di finitura successive alla parte già realizzata”*.

Contestualmente al rilascio in copia dei suddetti documenti, lo scrivente ha ottenuto presso lo stesso ufficio, copia degli elaborati di progetto relativi al lotto di interesse e ne ha estratto copia per la sola parte riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Analogha operazione è stata svolta in data 14/07/2022 presso il Settore Tecnico della Regione Calabria, laddove, previa richiesta di accesso agli atti è stata effettuata una verifica di corrispondenza degli elaborati di progetto depositati presso il Servizio di Edilizia Asismica (**protocollo n. 1902/2029 del 23.10.2000**) ed è stata infine estratta copia della sola Relazione Tecnica di progetto in quanto non reperita in precedenza presso gli uffici comunali.



Pertanto, dall'esame di tutta la documentazione estratta presso i suddetti uffici e dal confronto degli elaborati di progetto con lo stato effettivo dei luoghi si può affermare che, ***la costruzione del complesso edilizio in oggetto ed in particolare dell'unità abitativa oggetto di stima, è stata realizzata in conformità al progetto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 102/01 e successivo Rinnovo del Permesso di Costruire prot. 14382/04.***

In merito inoltre alla verifica di esistenza di una ***“dichiarazione di agibilità”*** dell'immobile in esame, si evidenzia che nell'atto di compravendita a favore del sig. XXXXX, risulta citata una ***“richiesta di certificazione di Agibilità inoltrata al Comune di Reggio Calabria in data 11/04/2005”***, della quale lo scrivente ha provveduto a richiedere copia mediante procedura di accesso agli atti.

Con la ***nota prot. 155018 del 26/07/22*** il Comune di Reggio Calabria, in risposta alla menzionata richiesta di accesso documentale, comunicava che ***“al protocollo indicato nella nota prot. 146006/22, risulta acquisita in atti una pratica di agibilità n. 76/05, per la quale è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 174 del 15/12/2005 e che per la stessa non è presente in archivio di deposito. A tal proposito si allega scansione del registro delle agibilità rilasciate nell'anno 2005”***.

Per quanto sopra si evidenzia che, a seguito della suddetta istanza, ***allo scrivente non è stata rilasciata alcuna copia della certificazione richiesta in quanto il fascicolo al momento non risultava presente in archivio.***

Ad ogni modo, dalle indicazioni relative al registro (manuale) delle agibilità rilasciate nell'anno 2005, si riscontra comunque la registrazione di un Certificato di Agibilità rilasciato alla Società XXXXXXXX, quest'ultima individuabile nella doppia veste di Impresa Edile e titolare del Rinnovo del Permesso di Costruire del complesso edilizio in oggetto, in virtù della pratica di agibilità N. 76/05 collegata alla Pratica Edilizia N. 634/94.

Verosimilmente, la pratica edilizia n. 634/94 comprende due lotti edificatori distinti, pertanto, in assenza del documento richiesto, non si può asserire con



certezza se il menzionato Certificato di agibilità n. 174/05 sia riferito al lotto di interesse o al lotto limitrofo.

Pertanto, per quanto sopra esposto e sulla scorta della documentazione reperita in merito, alla data di deposito della presente **“non è possibile confermare l’esistenza, o meno, di una dichiarazione di agibilità riferita ai beni pignorati”**.

Infine, in merito alla verifica della presenza di eventuali opere abusive riguardanti il bene in esame, si può affermare che, dal confronto degli elaborati grafici di progetto con quanto effettivamente edificato, **allo stato attuale non si riscontrano difformità nelle strutture e nelle volumetrie realizzate rispetto a quanto previsto dal progetto assentito dal Comune di Reggio Calabria**.

Per quanto sopra **si esclude la presenza di opere abusive eseguite riguardo l’immobile in oggetto** e quindi, secondo quanto dichiarato dallo stesso Sig. XXXXXX XXXX (genitore dell’esecutato) su precisa richiesta in merito, **si esclude l’esistenza di istanze di sanatoria pendenti presso il Comune di Reggio Calabria per il bene pignorato**.

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;

R: poiché “censo, livello e uso civico” sono tutte formalità legate a tributi, imposte, contratti e diritti di godimento legati per la maggior parte a fondi agricoli di proprietà di Enti ecclesiastici o più in generale della Chiesa o di fondazioni cattoliche o ancor più raramente di famiglie nobiliari, al fine di fornire una risposta compiuta al presente quesito, è stato preso in esame il Certificato Notarile depositato dal creditore nel fascicolo telematico, con il quale si attestano le risultanze delle visure catastali storiche e dei registri immobiliari riferite a tutte le precedenti particelle e ai lotti pregressi di terreno interessati dall’intervento edilizio e che ad oggi, a seguito dell’accatastamento del



complesso edilizio in cui ricade il bene pignorato, risultano unificate nella singola particella 856.

Dall'esame del suddetto certificato infatti si desume che ***l'attuale particella 856 deriva dalla fusione di ben 19 particelle di terreni*** per le quali è stata richiesta l'originaria lottizzazione n. 2/01, che a sua volta ha dato origine alla Concessione n. 102/01 con la quale, infine, è stato realizzato il complesso edilizio in oggetto. Dal suddetto certificato notarile infatti si evince che, ***tutte le particelle interessate dalla lottizzazione e dalla concessione edilizia, risultavano all'epoca nella piena ed esclusiva proprietà di soggetti privati e che in nessuna di esse risultavano menzionati titoli di proprietà o diritti legati a Enti Ecclesiastici, Fondazioni, Enti Pubblici o al Demanio dello Stato.***

Per quanto sopra e alla luce della documentazione storica consultata, si attesta che ***il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico*** e pertanto ***per lo stesso non occorre inoltrare alcuna richiesta di affrancazione*** dai suddetti pesi. Si attesta inoltre che ***la proprietà del bene staggito deriva da regolare atto di compravendita tra soggetti privati nel quale non risulta riportata nessuna delle formalità indicate nel quesito.***

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;

R: al fine di poter rispondere al presente quesito lo scrivente ha manifestato al Sig. XXXXXX XXXXXX (genitore) la necessità di dover conferire con l'amministratore del condominio al fine di ottenere tutte le informazioni in merito. Lo stesso XXXXXX si è dimostrato subito disponibile a fornire direttamente tutte le indicazioni necessarie, in quanto nella possibilità di accedere al sito informatico del condominio con apposita password personale.



Pertanto, nel corso del secondo sopralluogo eseguito al fine di completare i rilievi metrici e fotografici attuati in precedenza, è stato effettuato anche l'accesso al sito del condominio, nel corso del quale è stata estratta tutta la documentazione necessaria per poter fornire le risposte al presente quesito ed in base alla quale si riporta quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dovute dal sig. XXXXXX per la propria quota condominiale corrisponde a **€ 279,00** circa, suddiviso in 4 rate trimestrali anticipate di circa € 69,78 ciascuna. A tal proposito è stato verificato che **tutte le rate relative all'esercizio condominiale per gli anni 2021 e 2022 risultano saldate sino alla rata attuale.**
- Nel corso degli ultimi due anni risultano deliberate solo 2 spese straordinarie, di cui la prima relativa alla "manutenzione straordinaria dei citofoni" (€ 63,53) e la seconda alla "sostituzione del motore cancello elettrico d'ingresso" (€ 40,00). **Entrambe le spese straordinarie risultano saldate**, come da documentazione allegata;
- **Le spese condominiali relative agli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima risultano tutte pagate**, come da estratto allegato;
- All'atto del deposito della perizia **non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.**

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;

R: in merito al presente quesito si evidenzia che, nonostante il cespite pignorato sia formato da due unità immobiliari distinte, residenza e garage, lo stesso dal punto di vista urbanistico deve essere inteso obbligatoriamente come unica



entità, ***pertanto la vendita del bene pignorato deve essere prevista necessariamente come lotto unico.***

Per ogni nuova costruzione infatti, la dotazione e quindi la realizzazione di superfici destinate a garage, è prevista dalla normativa urbanistica vigente ed in particolare dalle NCT comunali che, in questo caso con l'art. 20 relativo alla Zona Omogenea C, prevede tra i vari indici, ***la realizzazione minima di 20 mq. di garage ogni 500 mc di costruzione.***

Da quanto sopra si evince che il garage non può essere venduto separatamente dall'abitazione e pertanto, non essendo possibile in questo caso la formazione di ulteriori lotti, si conclude e si afferma che ***la vendita del bene pignorato non può essere effettuata in lotti separati.***

Per quanto sopra inoltre, non si procede alla formazione di nuovi lotti.

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;

R: il bene pignorato risulta nella piena proprietà del Sig. ***XXXXXXXX XXXX, nato a Reggio Calabria il XX/XX/XXXX.***

La proprietà dello stesso deriva ***dall'Atto pubblico XXXX XXXXX, stipulato a Reggio Calabria il 17/09/XX con Repertorio N. XXX e N.XXXX di Raccolta.***

Per quanto sopra si può affermare che ***il bene in oggetto risulta pignorato per l'intera quota*** quindi non divisibile in natura.

Per quanto sopra non si procede alla formazione di lotti distinti e all'identificazione di nuovi confini e non si esprime inoltre, il giudizio di



indivisibilità degli stessi alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n. 1078 in quanto, in questo caso, trattasi esclusivamente di fabbricati urbani con esclusione quindi di poderi e terreni agricoli ai quali, di massima, si riferisce la normativa richiamata.

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.

R: l'immobile pignorato, come accertato e inoltre dichiarato in sede di primo accesso all'immobile dal sig. XXXXXXX XXXXX, genitore dell'esecutato e come da verbale allegato, risulta attualmente occupato dalla sig.ra XXX XXX XXXXXX e dai minori XXXXX e XXXXX XXXXX, figli della Sig.ra XXXXX e del sig. XXXXX XXXX.

Il sig. XXXX XXX genitore (padre) del sig. XX e coniuge della sig.ra XXX, dichiara inoltre di occupare il suddetto immobile a titolo gratuito in quanto coniuge convivente della sig.ra XXXXX e genitore dei minori, ma di essere comunque residente presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dai certificati storici di residenza appositamente richiesti, risulta inoltre che presso l'immobile pignorato, oltre agli occupanti citati, risulta residente anche il debitore esecutato, ovvero il sig. XXXXX XXXXX.

In merito inoltre alla verifica della data dell'atto di acquisto rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, si riscontra che il bene staggito è stato acquistato dal sig. XXXXX XXXXX con atto pubblico del Notaio XXXXX del XX /XX/XXXX, **lo stesso pertanto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

Il suddetto titolo, legittimante il possesso e la detenzione del bene è stato acquisito in copia conforme, rilasciata dallo stesso Notaio rogante, ed è stato allegato alla presente stima.



Infine, in merito alla verifica di eventuali registrazioni di Atti di Locazione depositate presso l'ex Ufficio del Registro, lo scrivente ha inoltrato tramite pec al locale Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, la relativa richiesta di certificazione.

Dalla risposta ricevuta in merito dal suddetto Ufficio, recante il **protocollo RC0115898 del 9/08/2022**, si evince che *“in relazione all'immobile identificato al foglio GCO/3, particella 856, subalterni XX (categoria A/7) e subalterno XXX (categoria C/6) non risultano in essere contratti di locazione e comodato registrati dai proprietari dell'immobile”*, pertanto si può affermare che **alla data attuale non risulta alcun atto opponibile alla procedura esecutiva**.

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.

R: come indicato al punto precedente, alla data attuale, oltre allo stesso debitore che ne risulta residente, l'immobile pignorato risulta occupato esclusivamente dai genitori e dai fratelli del soggetto esecutato, pertanto **si esclude la presenza e l'occupazione dell'immobile da parte di eventuale coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato**.

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.



R: dal Certificato di destinazione Urbanistica e dei Vincoli Tutori e Inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 02/08/2022 si evince che sulla particella 856 che individua il bene pignorato, ricade il solo Vincolo Sismico.

Per il bene pignorato pertanto, si esclude l'esistenza di vincoli artistici, storici e soprattutto alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Inoltre, in merito all'esistenza di eventuali vincoli e oneri che rimarrebbero a carico dell'acquirente, lo scrivente, dall'esame di tutta la documentazione recuperata presso gli uffici preposti, **non ha riscontrato alcun vincolo e/o onere compresi quelli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni pignorati.**

In merito invece all'esistenza di formalità, vincoli, e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che comunque risulterebbero non opponibili all'acquirente, ad esclusione delle formalità già indicate in risposta al quesito n. 1) e come già indicato al paragrafo precedente, **si esclude l'esistenza di altri vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati.**

Infine, in merito all'ultimo punto del quesito, dall'esame del certificato notarile depositato dal creditore, contenente e attestante le risultanze delle visure catastali storiche e dei registri immobiliari si può affermare che, **per il bene staggito non è stato riscontrato alcun vincolo riferito all'esistenza di diritti demaniali, sia di superficie che di servitù pubbliche, né riferito ad usi civici,** come già indicato in risposta al quesito n. 7).

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.

R: Al fine di determinare il valore dell'immobile pignorato, oltre alle informazioni assunte direttamente sui luoghi durante l'accertamento e ai rilievi metrici e fotografici effettuati per valutare le condizioni d'uso del cespite, sono state svolte opportune indagini di mercato riferite al particolare settore di interesse, il tutto finalizzato ad acquisire i parametri economici di mercato specifici da assumere a riferimento nei calcoli estimali.

Dalle informazioni desunte sui luoghi e dalle indagini di mercato preliminari, effettuate attraverso i siti internet delle maggiori Agenzie immobiliari locali, si è riscontrato che lo specifico ambito territoriale d'interesse, pur ricadendo in una fascia periferica, sia della Città che della frazione stessa, denota, in particolare per la tipologia edilizia in oggetto, delle buone caratteristiche di dinamicità e di attività, pertanto l'area in esame in termini di mercato immobiliare evidenzia un buon interesse ai fini commerciali.

La frazione Gallico infatti, insieme alla limitrofa frazione di Catona, è da tempo ambita per gli interventi di tipo turistico residenziale, realizzati principalmente con tipologie a villino, sia esse a schiera, bifamiliari o singole. Tali interventi inoltre sono favoriti dalle ottimali previsioni degli strumenti urbanistici comunali che hanno consentito nel tempo di ottimizzare l'attività edilizia dell'intera fascia costiera Nord della Città, rendendola più ordinata e fruibile dall'aspetto socio-urbanistico. Negli ultimi decenni inoltre la frazione Gallico, insieme alle frazioni collinari limitrofe, è stata oggetto di importanti interventi pubblici e privati, a seguito dei quali sono state realizzate numerose abitazioni di tipo economico-popolare e imponenti condomini e cooperative edilizie.

Verosimilmente, nell'area oggetto d'indagine non si riscontrano strutture pubbliche o private che possano fungere da polo di attrazione per la zona. Allo stesso modo non si riscontrano nello stesso ambito, negozi e locali commerciali tali da rendere più attiva e frequentata la zona anche da parte dei non residenti.



Nonostante le caratteristiche di “*quartiere dormitorio*” sopra descritte, le condizioni urbanistiche al contorno rilevate fanno presupporre comunque una discreta o più che sufficiente attività di mercato degli immobili, pertanto, al fine di individuare la tendenza e la consistenza di tale mercato, lo scrivente ha approfondito le relative indagini rivolgendosi alle maggiori e più note agenzie immobiliari locali, ai loro borsini immobiliari e a quelli pubblicati dalle associazioni degli agenti immobiliari quali FIAIP e FIMA. Inoltre, al fine di approfondire ulteriormente l’andamento del mercato locale, è stata svolta una ricerca anche nella banca dati dell’OMI, il servizio specifico dell’Agenzia delle Entrate che con le sue pubblicazioni rappresenta una importante fonte di informazioni in merito.

A seguito delle suddette indagini infatti, come da previsioni, nel corso del 1° semestre 2022, è stato rilevato un buon numero di offerte e di transazioni, riguardanti appunto le abitazioni in tipologia Villino.

Pertanto, per un maggior approfondimento e al fine di reperire ulteriori dati in merito, sono stati consultati contestualmente alcuni siti internet specializzati a libero accesso (Geopoi, Stimatrix) e al termine delle suddette ricerche è stato riscontrato un numero più che sufficiente di dati per poter applicare un metodo di stima adeguato, e quindi a ricavare un valore attendibile di mercato per il bene oggetto di stima.

Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di *determinare il valore di Mercato dell’immobile staggito al fine di disporre la vendita dello stesso, operando gli opportuni accorgimenti e correzioni sul prezzo di stima ricavato, in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza di garanzia per vizi del bene da vendere, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d’uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle eventuali spese condominiali insolute.*



Per addivenire a tale scopo lo scrivente ha proceduto quindi in una prima fase, alla determinazione del “valore venale in comune commercio” dell’immobile, ipotizzato quest’ultimo, libero da qualsiasi vincolo che ne possa limitare il godimento e in regime di libero mercato, al quale applicare infine gli eventuali od opportuni adeguamenti e riduzioni di prezzo in virtù di quanto sopra indicato.

Criteri e metodologie estimative

Per poter determinare il valore venale di partenza occorre individuare quel particolare aspetto economico del bene che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa si identifica con “**il più probabile valore di mercato**”, ossia “*il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione in una libera contrattazione tra due soggetti entrambi disposti alla transazione (compratore e venditore), non vincolati da rapporti particolari e in grado di assumere le proprie decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni*”.

Definita la natura del bene da stimare occorre individuare, tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell’estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

Dal punto di vista estimativo è possibile determinare il più probabile valore venale di aree edificabili e di fabbricati con i seguenti criteri:

- Criterio del Valore di mercato
- Criterio del Valore di trasformazione

Il primo criterio si applica per tutti quei beni immobili per i quali esiste un mercato dinamico ed un’ampia disponibilità di prezzi, facendo riferimento a beni analoghi che risultano in possesso di determinate caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, comparabili con quelle possedute dal bene oggetto di valutazione.

Il secondo criterio si applica quando non esiste un mercato dinamico che consente di utilizzare il criterio del valore di mercato.



Analisi del mercato immobiliare

Ai fini della ricerca del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato analizzato quindi l'andamento del mercato immobiliare locale e sono state valutate tutte le potenzialità economiche e commerciali del bene in valutazione. *Secondo quanto accertato in sede di indagini, il mercato degli immobili a destinazione residenziale, a seguito delle recenti iniziative adottate dal governo (vedi super bonus 110%, bonus facciate etc.) ha avuto ultimamente un notevole incremento e appare tutt'ora in notevole fermento.* La consultazione delle varie statistiche pubblicate dall'OMI e dalle associazioni di categoria degli Agenti immobiliari (FIAIP, FIMA) confermano in generale la suddetta tendenza in termini di numero di transazioni, e un leggero aumento delle quotazioni e dei prezzi di vendita rispetto al crollo dei prezzi dello scorso biennio avvenuto a causa della pandemia da Covid-19.

Fatte le suddette premesse e alla luce di quanto sinora esposto, si può affermare che il mercato immobiliare nel conteso ove ricade l'immobile, per il periodo di riferimento della stima e per la tipologia edilizia in esame (villino) ed in particolare per gli immobili aventi le stesse caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali di quelle riferite all'immobile in stima, **si presenta discretamente attivo e sufficientemente dinamico allo scopo.**

Pertanto, tenuto conto dello scopo della stima e delle indicazioni rilevate nello specifico segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, e ai presupposti scaturiti dall'esame dello stesso, poiché nella fase precedente è stato individuato un numero più che sufficiente di transazioni "recenti", relative alla tipologia villini, ricadenti nella stessa zona e in zone limitrofe, aventi inoltre caratteristiche analoghe in merito alle potenzialità del mercato, **"sono state ravvisate tutte le condizioni ottimali per la stesura di una soddisfacente scala di valori di mercato ordinario" e quindi per applicare il criterio del Valore di Mercato, per ottenere il quale nella presente è stato adottato "il procedimento comparativo pluriparametrico".**



Il Procedimento Comparativo Pluriparametrico.

Il procedimento comparativo pluriparametrico è un procedimento che permette di determinare il Valore di Mercato di un immobile attraverso il “confronto” tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e aventi un prezzo noto. Detta procedura si fonda su un principio secondo il quale il mercato stabilisce il prezzo dell’immobile da valutare analogamente ai prezzi già fissati per gli immobili di confronto. La stessa pertanto, risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili in valutazione, ovvero: superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione, ecc.

Ciascuna delle suddette caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato, il quale traduce ognuna di queste in un prezzo unitario inteso come parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno di essi collegato da una particolare caratteristica la quale, infine, concorre alla formazione del *Prezzo Unitario Complessivo*.

L’utilizzo di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico è necessario nel caso in cui le indagini di mercato forniscono un campione di prezzi o di valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all’immobile in stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In questi casi è opportuno adottare il procedimento pluriparametrico (derivato dal **Market Comparison Approach**), con il quale è possibile quantificare l’influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale dei beni.

In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l’immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento “corretti” con i parametri di comparazione.

Le suddette *caratteristiche* possono essere classificate in:

- quantitative: quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero);



- qualitative ordinabili: quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili: quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina *l'entità del prezzo componente corrispondente*, poiché lo stesso è legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Il suddetto prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Con il procedimento comparativo pluriparametrico il bene da stimare (*Subject*), di cui sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, viene messo a confronto con un campione omogeneo costituito da beni simili (*Comparables*), questi ultimi aventi le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject* e dei quali devono essere noti il prezzo e l'epoca di compravendita. Nel presente elaborato peritale il procedimento sopra descritto è stato così sviluppato:

Indagini di mercato e costituzione del campione.

Le ricerche di mercato in questo caso sono state concentrate esclusivamente su immobili a destinazione d'uso residenziale appartenenti alla tipologia edilizia "villini" e ricadenti nella fascia periferica della città come il bene in esame (che da qui in avanti verrà definito "Subjet" per distinguerlo dagli altri beni presi a confronto, i quali verranno appunto definiti "Comparable").

La scelta del campione da utilizzare per la stima, oltre che in base alla Tipologia di Zona è stata effettuata soprattutto in base alla tipologia costruttiva e alle caratteristiche dimensionali.



L'indagine per comporre il campione è stata effettuata con gli atti di compravendita stipulati per beni immobili simili e con le offerte di vendita proposte dalle più note Agenzie Immobiliari locali.

Il periodo temporale della ricerca è stato delimitato alla data di riferimento della stima (1° semestre 2022) in quanto nel suddetto periodo è stato riscontrato un numero abbondante di atti e offerte attendibili (n. 9 compravendite e 5 offerte). L'esame dei dati così ricavati ha consentito quindi di ottenere un campione attendibile di 5 comparabili, di cui 3 ricadenti esattamente nella stessa Zona OMI del subject e 2 nelle zone limitrofe, assimilabili quindi per condizioni socio-economiche alla zona di interesse.

Inoltre, al fine di equiparare il più possibile le caratteristiche degli stessi, si è fatto riferimento ad immobili della stessa tipologia edilizia (villino pluripiano con seminterrato e corte/giardino esclusivo), epoca e stato manutentivo (anno 2005) ed infine dimensioni (circa 250 mq).

In merito all'omogenizzazione del dato infine, sono stati scelti solo i comparabili venduti nel corso del 1 semestre 2022 pertanto quest'ultimo dato non necessita di riallineamento temporale.

Per quanto sopra vengono riportati di seguito i dati degli immobili selezionati per la costituzione del Campione e le rispettive caratteristiche desunte dagli atti di compravendita, il tutto opportunamente oscurato dei dati sensibili ai fini della privacy degli attuali proprietari degli immobili.

Comparable C₁ – *Atto di compravendita Notaio F. XXXXXX del 10/01/XXXX, Repertorio: XXXXX/XXXX.*

Foglio **CNA/X**, particella **XXXX**, subalterno **XX**, categoria **A/7**;

Via del Mercato, Catona, n. XX, Piano T-1-2;

Zona OMI: **D10**;

Stato manutentivo: normale;

Prezzo di vendita complessivo: € 295.000,00;

Superficie Totale ragguagliata: m² 267,00

Prezzo di vendita unitario: **1.105,00 €/m²**.



Comparable C₂ - Atto di compravendita Notaio X. XXXXX del 01/XX/XX,
Repertorio: XXXX/XXXX.

Foglio **CNA/X**, particella **XXXX**, subalterno **XX**, categoria **A/7**;

Via del Mercato, Catona, n. XX, Piano T-1-2 e S1;

Zona OMI: **D10**;

Stato manutentivo: normale;

Prezzo di vendita complessivo: € 350.000,00;

Superficie totale ragguagliata: m² 353,00

Prezzo di vendita unitario: **991,00** €/m².

Comparable C₃ – Atto di compravendita Notaio X. XXXX del XX/XX/XXXX,
Repertorio: XXXX/XXXX.

Foglio **CNA/X**, particella **XXXX**, subalterno **XX**, categoria **A/7**;

Via XXXXXX, Catona n. snc, Piano T-1 e S1;

Zona OMI: **D10**;

Stato manutentivo: normale;

Prezzo di vendita complessivo: € 200.000,00;

Superficie totale ragguagliata: m² 183,00

Prezzo di vendita unitario: **1092,00** €/m².

Comparable C₄ – Atto di compravendita Notaio X. XXXXXXX del XX/XX/XXXX,
Repertorio: XXXXX/XXXX.

Foglio **VSG/X**, particella **XXXX**, subalterno **XX**, categoria **A/7**;

Villaggio Arghillà Sud, n. snc., Piano S1-T-1-2;

Zona OMI: **R3**;

Stato manutentivo: normale;

Prezzo di vendita complessivo: € 195.000,00;

Superficie totale ragguagliata: m² 254,00

Prezzo di vendita unitario: **767,00** €/m².

Comparable C₅ – Atto di compravendita Notaio X. XXXXX del XX/XX/XXXX,
Repertorio: XXXX/XXXX.



Foglio **RC/XX**, particella **XXX**, subalterno **X**, categoria **A/7**;

Contrada Armacà, n. snc, Piano S1-T-1-2;

Zona OMI: **D5**;

Stato manutentivo: scadente;

Prezzo di vendita complessivo: € 210.000,00;

Superficie totale ragguagliata: m² 235,00

Prezzo di vendita unitario: **893,00** €/m².

Analisi del campione e scheda degli elementi di Comparazione.

I dati dei *comparables* individuati e le loro caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione, sono stati riportati in un'apposita tabella riassuntiva o "**Scheda degli Elementi di Comparazione**", la quale, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti i *comparables*, riporta le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ovvero del *subject*, nonché tutte le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili (*subject e comparables*) ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, come meglio illustrato nella tabella seguente:

SCHEDA DI COMPARAZIONE - fabbricati a destinazione residenziale in villa/villino																		
DATI GENERALI FABBRICATO	COMPARABLE a			COMPARABLE b			COMPARABLE c			COMPARABLE d			COMPARABLE e			SUBJECT		
localizzazione di dettaglio	degradata, normale, ricercata			degradata, normale, ricercata			degradata, normale, ricercata			degradata, normale, ricercata			degradata, normale, ricercata			degradata, normale, ricercata		
tipologia architettonica	economica, civile, signoria			economica, civile, signoria			economica, civile, signoria			economica, civile, signoria			economica, civile, signoria			economica, civile, signoria		
n. elevazioni	entro terra 2			entro terra 2			entro terra 1			entro terra 2			entro terra 1			entro terra 1		
struttura	C.A. A muratura			C.A. A muratura			C.A. A muratura			C.A. A muratura			C.A. A muratura			C.A. A muratura		
coperti	p. non cal. a tetto			p. non cal. a tetto			p. non cal. a tetto			p. non cal. a tetto			p. non cal. a tetto			p. non cal. a tetto		
anno costruzione presunto	2005			2005			2006			2003			1995			2005		
DATI GENERALI IMMOBILIARE																		
toponimo	Via del Mercato, Catona			Via del Mercato, Catona			Via Fiumara, Catona			Via Fiumara, Catona			Via Fiumara, Catona			Via Fiumara, Catona		
identificativi catastali	CNA/8 1205 3			CNA/8 1091 57 58			CNA/9 1186 10 11			VSG/2 805 81 84			BC/18 506 8 20			GG/3 856 96 105		
dati censuari	A/7			A/7			A/7			A/7			A/7			A/7		
livello di piano	T-1-2 ultimo			S1-T-1-2 ultimo			S1-T-1 ultimo			S1-T-1-2 ultimo			S1-T-1-2 ultimo			S1-T-1-2 ultimo		
superficie rapp.	267			353			183			254			235			282		
CARATTERISTICHE																		
stato manutentivo	normale			normale			normale			normale			normale			scadente		
orientamento prevalente	S-E			S-E			S-E			S-E			S-E			S-E		
qualità affaccio prevalente	normale			normale			normale			normale			normale			normale		
DATI OMI																		
ritrattamento epoca (anno/semestre)	2021/2			2021/2			2021/2			2021/2			2021/2			2021/2		
zona OMI	D19			D19			D19			D19			D19			D19		
fasce	Periferica			Periferica			Periferica			suburbana			periferica			periferica		
filologia	ville e villini			ville e villini			ville e villini			ville e villini			ville e villini			ville e villini		
valore di compr. minimo (€/m ²)	880			880			880			880			880			880		
valore di compr. massimo (€/m ²)	1150			1150			1150			740			1295			1150		
DATI ECONOMICI																		
prezzo/offerita	prezzo € 200.000,00			prezzo € 350.000,00			prezzo € 200.000,00			prezzo € 195.000,00			prezzo € 210.000,00					
natura dato:																		
atto di compravendita/divisione/permuto	reportorio data nota			reportorio data nota			reportorio data nota			reportorio data nota			reportorio data nota			reportorio data nota		
	12018 18/01/2022			9047 01/04/2022			8119 18/04/2022			98726 25/05/2022			5284 23/05/2022			2482 17/05/2015		
info agenzia immobiliare / privato																		
scheda OMI internetec																		

Firmato Da: SEBASTIANO VERBARO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 2557705084736636

Riallineamento dei dati

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello in stima dei quali siano noti i dati economici, i quali siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data della stima, che ricadano nella stessa zona omogenea di mercato e che posseggano infine superfici principali, per quanto possibile, appartenenti alla stessa classe di superficie.

Al fine di eliminare le eventuali disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche generali dei *comparables* e quelle del *subject*, e quindi in modo da rendere più affidabile il confronto, in linea generale si rende necessario adottare degli opportuni correttivi, riguardo le caratteristiche corrispondenti a: **natura del dato** (offerta o contratto), **epoca del dato**, **localizzazione urbana generale e classe di consistenza**.

Per quanto riguarda la **natura del dato** ad esempio, nel caso di informazioni provenienti da una “offerta di vendita”, occorre apportare alla stessa una detrazione percentuale che tenga conto del presumibile margine di trattabilità del prezzo proposto.

Nel caso specifico non occorre omogenizzare la natura del dato economico in quanto tutti i comparables scelti risultano oggetto di atti di compravendita. Le offerte di vendita in questo caso sono state escluse in quanto il numero di atti individuato risulta più che sufficiente allo scopo e le informazioni in essi contenute maggiormente attendibili, in quanto tutte corrispondenti a dati certi.

Anche in merito all’**epoca del dato** non risulta necessario alcun aggiornamento temporale in quanto tutti i comparable selezionati risultano venduti nel corso del 1° semestre dell’anno corrente, pertanto il prezzo di vendita indicato nell’atto è riconducibile ad un dato attuale e non pregresso.

Allo stesso modo non si procede alla omogenizzazione delle consistenze in termini di superfici in quanto i comparabili scelti corrispondono tutti a villini a



più piani fuori terra con annesso seminterrato e giardino privato, pertanto eventuali differenze di superfici riscontrabili tra i comparabili, in questo caso non incidono sui prezzi unitari, i quali rimangono sempre proporzionali all’effettiva consistenza dell’immobile.

Per quanto concerne invece le caratteristiche relative alla localizzazione urbana, ai fini della redazione della presente stima si è fatto riferimento ai valori medi delle quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate riferiti alla tipologia in esame, rispetto all’epoca del dato e alla zona OMI di ubicazione del subject e dei comparabile, mediante la seguente operazione:

- omogeneizzazione relativa alla localizzazione: i prezzi unitari degli immobili situati in zone omogenee diverse da quella del subject, sono stati riallineati mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore medio OMI della zona del *subject* ed il valore medio OMI della zona dei *comparables*.

Nella sottostante Tabella si riportano a titolo di riferimento, **i Valori OMI della Zona D10** relativi al 2° semestre 2022, ultimo semestre valorizzato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate alla data di deposito della presente perizia.

Fascia Periferica, Zona “D10”					
2° Semestre 2021	Stato di conservazione	Valori di mercato (€ / m ² lordo)		Valori di locazione (€ / m ² netto mese)	
Tipologia Edilizia		Min.	Max.	Min.	Max.
Ville e Villini	Normale	800	1150	2,9	4,0

Pertanto, il prezzo unitario (p) dei singoli *comparables*, laddove necessario, è stato corretto in relazione ai coefficienti indicati in precedenza, ottenendo così **il prezzo unitario omogeneizzato (p’)**.



Quest'ultima operazione corrisponde al cosiddetto **“Test di Ammissibilità”** al termine del quale vengono presi in considerazione solo i prezzi **p'** che ricadono all'interno dell'intervallo dei Valori OMI della zona in cui è ubicato il *subject*.

Inoltre, poichè l'intervallo dei Valori OMI pubblicato è riferito solo ad immobili con stato manutentivo “normale”, il corrispondente *range* di valori dovrà essere opportunamente ampliato, in modo da tenere conto dell'eventuale presenza, tra i *comparables*, di immobili in stato “ottimo” o “scadente”, come in questo caso per il comparabile C5.

I *comparables* che a valle del test risultano ammissibili, continueranno ad essere utilizzati nelle successive operazioni estimali.

In questo caso **tutti i 5 comparabili scelti sono risultati ammissibili.**

A conclusione di questa fase operativa si ottiene per ogni *comparables* il cosiddetto **Prezzo Complessivo Omogeneizzato (P')**, dato dal prodotto del prezzo unitario omogeneizzato (p') per la superficie di ogni singolo *comparables*, come da sottostante Tabella:

TEST DI AMMISSIBILITA' - fabbricati a destinazione residenziale in villa/villino							
CARATTERISTICHE			COMPARABLE a	COMPARABLE b	COMPARABLE c	COMPARABLE d	COMPARABLE e
categoria	dettaglio	unità di misura					
	PREZZO INIZIALE	€	295.000,00	350.000,00	200.000,00	195.000,00	210.000,00
natura	coefficiente di trattabilità K _T %	n°	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dato	$\Delta V_i = K_T \times V_{iniz}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
epoca e localizzazione	valore OMI medio subject (V _{OM med S})	€/m ²	975,00	975,00	975,00	975,00	975,00
OMI	valore OMI medio comparabile (V _{OM med C})	€/m ²	975,00	975,00	975,00	620,00	1045,00
	$K_{EL} = V_S / V_C$	n°	1,00	1,00	1,00	1,57	0,93
	$\Delta V_{EL} = V \times (K_{EL} - 1)$	€	0,00	0,00	0,00	111653,23	-14066,99
classi di consistenza	coeff. di superficie subject K _S	n°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	coeff. di superficie comparabile K _C	n°	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	$K = K_S / K_C$	n°	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	$\Delta V_C = V \times (K - 1)$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREZZO CORRETTO $V_{CI} = V + \sum \Delta V_i$	€	295.000,00	350.000,00	200.000,00	306.653,23	195.933,01
Valori di mercato OMI	min	800 €/m ²				Valore minimo ammissibile	410,00 €/m ²
	max	1150 €/m ²					
saggio OMI	C' = costo stimato da scadente a normale €/m ²	390,00				Valore massimo ammissibile	1.540,00 €/m ²
	C' = costo stimato da normale a ottimo €/m ²	390,00					
TEST DI AMMISSIBILITA'			COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
	superficie totale (D.P.R. 138/98)	m ²	267	353	183	254	235
	valore unitario corretto PA' _{CI}	€/m ²	1104,87	991,50	1092,90	1207,30	833,76
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	SI	SI
RISULTATO TEST AMMISSIBILITA'			€ 1.104,87	€ 991,50	€ 1.092,90	€ 1.207,30	€ 833,76



Tabella dei Dati

Nella Tabella dei Dati viene indicato il “peso” delle caratteristiche di un immobile per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde ad un punteggio, attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Nella tabella dei dati quindi vengono riportati dei valori numerici associati alle caratteristiche possedute dai beni posti a confronto.

Le **Caratteristiche “C”** considerate allo scopo sono le seguenti:

C1 Localizzazione di dettaglio:

riguarda l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano e alla zona OMI in cui lo stesso ricade, ovvero il livello dei collegamenti, i servizi, la densità edilizia e la presenza di attività commerciali.

La localizzazione di dettaglio è una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con il relativo punteggio:

- 0 = degradata
- 1 = normale
- 2 = ricercata

C2 Tipologia architettonica:

riguarda le caratteristiche architettoniche dell’edificio, il tipo di struttura portante, le rifiniture esterne e la presenza di ornamenti architettonici particolari o rilevanti.

La tipologia architettonica è una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala e il relativo punteggio:

- 0 = economica
- 1 = civile
- 2 = signorile



C3 Consistenza ragguagliata:

riguarda la consistenza totale ragguagliata dell'immobile, le cui superfici principali e quelle accessorie vengono omogeneizzate secondo i dettami contenuti nel DPR 138/98.

C4 Livello di piano:

riguarda il piano al quale è ubicato l'immobile, in considerazione dell'influenza della posizione dello stesso sul valore dell'immobile.

Il livello di piano è una caratteristica di tipo qualitativo, differenziata inoltre in funzione della presenza/assenza di ascensore, la quale viene indicata secondo una scala di valori numerici il cui punteggio ordinato varia al variare del piano dell'immobile.

C5 Orientamento prevalente:

riguarda l'orientamento prevalente dell'immobile. I punteggi in genere vengono attribuiti secondo la seguente scala:

N	0
NE-NO	1
E-O	2
SE-SO	3
S	4

C6 Qualità dell'affaccio prevalente:

riguarda la qualità dell'affaccio prevalente dell'immobile. In questo caso i nomenclatori sono definiti come di seguito:

0 = scadente

1 = normale

2 = di pregio



C7 Stato manutentivo dell'unità immobiliare:

riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

È una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con relativo punteggio:

0 = scadente

1 = normale

2 = ottimo

Nella sottostante “**Tabella dei Dati**” sono stati riportati i punteggi ed i valori assegnati nella presente stima alle caratteristiche del *subject* e dei *comparables* che hanno superato il Test di Ammissibilità.

SCHEDE DEI DATI- fabbricati a destinazione residenziale in villa/villino												
EDIFICIO						COMPARABLE a	COMPARABLE b	COMPARABLE c	COMPARABLE d	COMPARABLE e	SUBJECT	
caratteristica	nomenclatori e punteggi					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
C1 - Localizzazione di dettaglio	degradata	0	normale	1	ricercata	2	1	1	1	1	1	
C2 - Tipologia architettonica	economica	0	civile	1	signorie	2	1	1	1	1	1	
UNITA' IMMOBILIARE												
caratteristica	nomenclatori e punteggi					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
C3 - Superficie ragguagliata	MQ					267	353	183	254	235	194	
C4 - Livello di piano	SI ASCENSORE		NO ASCENSORE			3	6	3	6	6	6	
seminterrato	0				0							
terra	3				3							
rialzato	5				5							
primo	6				6							
secondo	7				5							
intermedio (asc. NO:n = n*)	8				7 - n							
ultimo (asc. NO:n = n*)	9				8 - n							
attico (asc. NO:n = n*)	13				12 - n							
C5 - Orientamento prevalente	N	0	NE	1	NO	1	1	2	2	2	2	
	E - O	2	SE - SO	3	S	4						
C6 - Qualità affaccio prevalente	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	
C7 - Stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	0	1	

Tabella dei prezzi marginali

Una volta definita la tabella dei dati si procede con il calcolo per ciascuna caratteristica, dei prezzi marginali, intesi come la quantità di “prezzo” che un acquirente ordinario è disposto a corrispondere per una unità in più di una caratteristica posseduta dall'immobile, ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al valore/prezzo unitario minimo ($p_{ci \text{ min}}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al valore/prezzo del singolo *comparable* (P_{ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime in particolare, il prezzo marginale



sarà determinato applicando al valore complessivo del *comparable* i costi unitari, i coefficienti desunti da rapporti mercatali o infine i coefficienti dedotti dalla letteratura.

I risultati dei calcoli inerenti la presente stima vengono quindi riassunti nella sottostante **“Tabella dei Prezzi Marginali”**:

SCHEDA DEI PREZZI MARGINALI - fabbricati a destinazione residenziale in villa/villino								
Riepilogo dati " test di ammissibilita' "				COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
prezzo corretto				295.000,00	350.000,00	200.000,00	306.653,23	195.933,01
EDIFICIO								
caratteristiche	simbologia	unità di misura	coeff. KCi	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
C1 - Localizzazione di dettaglio	Pm1 = K _{C1} X Pci	€	0,18	52948,72	62820,51	35897,44	55040,32	35167,46
C2 - Tipologia architettonica	Pm2 = K _{C2} X Pci	€	0,05	14750,00	17500,00	10000,00	15332,66	9796,65
UNITA' IMMOBILIARE								
caratteristiche	simbologia	unità di misura	coeff. KCi	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale
C3 - Superficie ragguagliata	valore unitario minimo	€/m ²	1,00	833,76	833,76	833,76	833,76	833,76
C4 - Livello di piano	Pm4 = K _{C4} X Pci	€	0,03	8850,00	10500,00	6000,00	9199,60	5877,99
C5 - Orientamento prevalente	Pm5 = K _{C5} X Pci	€	0,02	5900,00	7000,00	4000,00	6133,06	3918,66
C6 - Qualità affaccio prevalente	Pm6 = K _{C6} X Pci	€	0,05	14750,00	17500,00	10000,00	15332,66	9796,65
C7 - Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Pm7 = K _{C7} X Pci	€	390,00	75660,00	75660,00	75660,00	75660,00	75660,00

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* così come rilevabili dalla *“Scheda dei dati”* e quindi, nel moltiplicare algebricamente le differenze rilevate per i corrispondenti prezzi marginali individuati in precedenza. Infatti, la relazione di base della comparazione nel Market Comparison Approach può essere esplicitata come di seguito:

variazione di prezzo del comparable = prezzo marginale della caratteristica x differenza di quantità o punteggio rispetto al subject;

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica dello stesso vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo, per ciascun



comparable, si otterrà il prezzo (teorico) a fronte del quale esso sarebbe stato venduto o valutato qualora avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Operativamente, per ciascun *comparable*, sommando algebricamente al prezzo corretto in fase di omogeneizzazione (P_{Ci}) le variazioni di prezzo ΔP originate dopo aver reso uguali tutte le caratteristiche “sensibili” di ognuno a quelle del *subject*, si ottiene il cosiddetto **valore finale corretto**, che rappresenta un possibile valore del *subject*, ovvero:

$$P^*_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

e quindi, i **valori unitari finali corretti**, rapportati alla consistenza del *subject*.

A questo punto si analizzano tutti i singoli valori unitari ottenuti, allo scopo di pervenire esattamente all’unico valore finale da attribuire al *subject*.

È chiaro che, se tutti i valori finali corretti dei *comparables* originati dai rispettivi prezzi/valori iniziali fossero coincidenti o praticamente uguali, si otterrebbe subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell’intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* reperiti e per la non perfetta conoscenza di tutte le loro caratteristiche “sensibili”, perdurano sempre delle differenze tra i relativi valori finali corretti.

Per ridurre ulteriormente l’effetto distorto dato dalla dispersione dei valori corretti, si procede quindi ad una sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del valore medio dei singoli valori corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal valore medio;
- l’eliminazione dei *comparables* che presentino eventualmente uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del $\pm 10\%$;
- la determinazione del valore unitario attribuibile al *subject* come media dei valori unitari dei soli *comparables* superstiti.



I risultati relativi alle suddette operazioni vengono quindi restituiti nell'apposita "Scheda/Tabella di Valutazione" dalla quale si ricava inoltre il **valore venale unitario** del subject:

TABELLA DI VALUTAZIONE - fabbricati a destinazione residenziale in villa/villino												
ELEMENTO	unità di misura	COMPARABILE _a		COMPARABILE _b		COMPARABILE _c		COMPARABILE _d		COMPARABILE _e		IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT)
		AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	AK=	ΔP =	
		S-C	AK X P _v	S-C	AK X P _v	S-C	AK X P _v	S-C	AK X P _v	S-C	AK X P _v	
EDIFICIO												
C1 - Localizzazione di dettaglio	€	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
C2 - Tipologia architettonica	€	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
UNITA' IMMOBILIARE		267		353		183		254		235		282
C3 - Superficie ragguagliata	€/m ²	15	€ 12.506,36	-71	€ 59.196,78	99	€ 82.541,99	28	€ 23.345,21	47	€ 39.186,60	
C4 - Livello di piano	€	3,00	€ 26.550,00	0,00	€ -	3,00	€ 18.000,00	0,00	€ -	0,00	€ -	
C5 - Orientamento prevalente	€	1	€ 5.900,00	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
C6 - Qualità affaccio prevalente	€	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
C7 - Stato manutentivo unità immobiliare	€	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 75.660,00	
SINTESI VALUTATIVA												
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	€ 44.956,36	€ 59.196,78	€ 100.541,99	€ 23.345,21	€ 114.846,60	Valore Medio comparables che hanno superato il test di ammissibilità				
P _c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	€ 295.000,00	€ 350.000,00	€ 200.000,00	€ 306.653,23	€ 195.933,01					
P' _c +P _c +SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	€ 339.956,36	€ 290.803,22	€ 300.541,99	€ 329.998,44	€ 310.779,62					
P' _c +P' _c +S _s	prezzo unitario corretto finale	€/m ²	€ 1.205,52	€ 1.031,22	€ 1.065,75	€ 1.170,21	€ 1.102,06					
Δ%	scostamento percentuale	%	8,12%	-7,51%	-4,41%	4,96%	-1,16%	Alea ± 10%				
RIEPILOGO ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		SI/NO	SI	SI	SI	SI	SI	riconciliazione				
ESITO VALORI AMMISSIBILI (ALEA)		SI/NO	SI	SI	SI	SI	SI					
												MEDIA CORRETTA
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	€ 1.205,52	€ 1.031,22	€ 1.065,75	€ 1.170,21	€ 1.102,06	€ 1.114,95				

Nel caso specifico, **tutti i 5 comparable utilizzati ai fini della stima forniscono un valore unitario finale corretto**, conciliabile con lo scostamento del 10% individuato a tale scopo in quanto trattasi di stima particolareggiata.

La media dei valori unitari corretti dei 5 comparable conciliabili, fornisce pertanto il **valore unitario** del bene staggito (Subject) che in questo caso risulta pari a 1.114,95 €/m², ovvero arrotondato a **1.115,00 €/m²**.

Il suddetto valore unitario rientra perfettamente nel *Range* dei valori pubblicati dall'OMI nel semestre di riferimento e si attesta, come da previsione e tenuto conto delle caratteristiche del Subject, tra i valori più alti dello stesso, il tutto a dimostrazione della bontà del procedimento estimativo adottato.



Determinazione del Valore Venale in comune commercio

Il valore unitario di mercato sopra calcolato, pari a 1.115,00 €/m², moltiplicato per la superficie commerciale lorda del cespite in stima, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, come per tutti i comparabile considerati nella presente, consente di pervenire al corrispondente **Valore Venale in Comune Commercio** del bene pignorato, ovvero:

$$V = 1.115,00 \text{ €/m}^2 \times 282,00 \text{ m}^2 = 314.430,00 \text{ €}.$$

Il valore così determinato, come accennato nella parte introduttiva del paragrafo “*Scopo della stima*”, si riferisce ad un immobile considerato in uno stato d’uso “*Normale*” e ipotizzato come *libero da qualsiasi vincolo che ne possa limitare il godimento in un regime di libero mercato, al quale infine applicare gli opportuni adeguamenti di prezzo in ragione della riduzione del valore di mercato derivante da eventuali vizi occulti, oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli, oneri ed eventuali spese insolite.*

Al fine di rispondere in maniera completa al quesito del giudice, lo scrivente ha quindi applicato tutte le opportune valutazioni in merito, e a valle di tutta la documentazione e delle dichiarazioni esaminate a riguardo, ritiene di non dover applicare alcun adeguamento di prezzo al fine di ridurre il Valore di Mercato ottenuto, in quanto per il bene pignorato non sono stati riscontrati vizi occulti, oneri di regolarizzazione urbanistica, vincoli e oneri gravanti sullo stesso o altre spese insolite.

Verosimilmente, in merito allo stato d’uso e manutenzione del cespite, poiché come descritto nei paragrafi precedenti, nel terrazzo al Piano Secondo sono state rilevate delle opere edili in corso atte ad eliminare infiltrazioni di acque meteoriche ai piani sottostanti ed inoltre, al Piano Seminterrato sono stati riscontrati segni di infiltrazione e di umidità, si ritiene opportuno in questo caso, arrotondare a ribasso il *valore venale* ottenuto in precedenza, destinando la cifra elisa all’esecuzione e al completamento dei suddetti lavori edili.



Pertanto, il valore venale di € 314.430,00 calcolato in precedenza, viene arrotondato a **€ 310.000,00** assegnando la cifra di € 4.430,00 così “recuperata”, all’esecuzione dei lavori necessari al ripristino dei danni riscontrati, ritenendo la stessa congrua e sufficiente allo scopo.

Per tutto quanto sopra ed eseguite le opportune valutazioni in merito, si può affermare che:

- **il Valore Venale in comune commercio dell’immobile pignorato, consistente in una abitazione in villino a 3 piani fuori terra più seminterrato e in un garage al piano seminterrato dello stesso immobile, individuati al foglio 3 della Sezione Catastale Gallico del Comune di Reggio Calabria, particella 856, **subalterni XX** (l’abitazione) e **XXX** (il garage) da considerare gli stessi come unico cespite staggito, corrisponde a € 314.430,00;**
- **il Valore dell’immobile pignorato** derivante dal prezzo di stima iniziale, rettificato in ragione della riduzione del valore di mercato applicata in virtù dello stato d’uso e manutenzione riscontrato, corrisponde a **€ 310.000,00** (euro trecentodiecimila/00);

Per tutto quanto sinora esposto e ritenuto di aver assolto l’incarico conferitogli, il sottoscritto deposita la presente relazione con relativi allegati, da ritenersi questi ultimi, parte integrante dell’elaborato peritale.

Ringrazia pertanto la S.V. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali o ulteriori chiarimenti.

Reggio Calabria, 15/09/2022

l’esperto del Giudice
Arch. Xxxxxx Xxxxx



Allegati:

- Stima RGE 24_2022 privacy
- Allegato 1 – Verbale primo accesso
- Allegato 2 – Schede MCA
- Allegato 3 – Documentazione fotografica
- Allegato 4 – Planimetrie stato di fatto
- Allegato 5 – Documentazione catastale
- Allegato 6 – Atto di compravendita e APE
- Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 8 - Certificazione AdE locazione
- Allegato 9 – Certificati storici residenza
- Allegato 10 – Report spese condominiali
- Allegato 11 – Documentazione urbanistica
- Allegato 12 – Permessi urbanistici

