



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 27/2024

Promossa da

“ ****omissis****”
****omissis****

Contro

****omissis****
****omissis****

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Giudice dell’esecuzione

Dott. Stefano Cantone

Custode

Avv. Edda Squillaci



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 5
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	pag. 5
4. RISPOSTA AI QUESITI	
I) PRIMO QUESITO	pag. 6
II) SECONDO QUESITO	pag. 8
III) TERZO QUESITO	pag. 14
IV) QUARTO QUESITO	pag. 14
V) QUINTO QUESITO	pag. 14
VI) SESTO QUESITO	pag. 15
VII) SETTIMO QUESITO	pag. 15
VIII) OTTAVO QUESITO	pag. 15
IX) NONO QUESITO	pag. 16
X) DECIMO QUESITO	pag. 16
XI) UNDICESIMO QUESITO	pag. 16
XII) DODICESIMO QUESITO	pag. 17
XIII) TREDICESIMO QUESITO	pag. 17
XIV) QUATTORDICESIMO QUESITO	pag. 17
XV) QUINDICESIMO QUESITO	pag. 30
Elenco degli allegati	pag. 31



1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 02/04/2024 (**all.01**), il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Arch. Elisabetta Ciccarello perito estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 27/2024 R.G.E., promossa da ****omissis**** nei confronti di ****omissis**** e ****omissis****, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*



- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.
- 15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Ha inoltre disposto che l'esperto:



- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositi telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenga all'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per il 08/10/2024;
- allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI PIGNORATI**

Con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 01.03.2024 ai nn. 3980 R.G. e 3308 R.P., la società ****omissis**** ha pignorato nei confronti di ****omissis**** nata il ****omissis**** a ****omissis**** (C.F.: ****OMISSIS****) e ****omissis**** nata il ****omissis**** a ****omissis**** (C.F.: ****OMISSIS****) i seguenti beni immobili:

- in Reggio Calabria – Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.14, unità immobiliare di vani catastali 3,5 al piano seminterrato, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sezione RC, al foglio 88, p.lla 377, sub. 1 (cat. A/4) per la quota di 2/3 per diritto di proprietà a ****omissis**** e per la quota di 1/3 per diritto di proprietà a ****omissis****
- in Reggio Calabria – Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n. 16, unità immobiliare di vani catastali 5 al piano terra, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sezione RC, al foglio 88, p.lla 377, sub. 3 (cat. A/3) per la quota di 1/1 per diritto di proprietà a ****omissis****;

3. **ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Dopo avere accettato l'incarico, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione presso gli uffici competenti della seguente documentazione:

- presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria Territorio, le visure



storiche e vigenti di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento (**all.02**);

- presso l’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, le visure ipotecarie ante ventennio; (**all.03**).

Ha altresì richiesto, a mezzo pec, all’ufficio urbanistica ed edilizia del comune di Reggio Calabria (**all.04**):

- accesso agli atti pratica condono RC Prot. n.A/1409 del 26/03/1986.

In data 22/04/2024 ha eseguito unitamente al Custode giudiziario Avv. Edda Squillaci il sopralluogo presso gli immobili pignorati nel corso del quale ha proceduto alla ricognizione dei beni ed alle rilevazioni metriche e fotografiche, come da verbale allegato (**all.05**).

RISPOSTA AI QUESITI

I) QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dicui 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.

Il creditore procedente ****omissis**** ha optato per il deposito della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio dott. Francesco Casarini.

Dall’esame della stessa si evince la completezza delle risultanze catastali e dei registri immobiliari.

La sottoscritta ha comunque verificato presso l’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, che corrispondono a quelle indicate nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. come segue:

- a) TRASCRIZIONE del 04/10/2005 n. 26267 R.G. e n. 15967 R.P. – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Certificato di denunciata successione Rep. 7/97 del 17/02/2004 - a favore di ****omissis**** e contro ****omissis**** (**all.06**).
- b) TRASCRIZIONE del 14/11/2008 n. 22058 R.G. e n. 17076 R.P. – Notaio Federico Maria - Compravendita Rep n. 85413/14404 del 16/10/2008 – a favore di ****omissis**** e ****omissis**** contro ****omissis**** (**all.07**).
- c) TRASCRIZIONE del 05/01/2010 n. 50 R.G. e n. 38 R.P.– Notaio Federico Maria – Accettazione tacita di eredità Rep n. 86903/15442 del 04/01/2010 – a favore di ****omissis**** e



****omissis** contro **omissis** (all.8).**

- d) ISCRIZIONE del 05/01/2010 n. 51 R.G. e n. 8 R.P.– Notaio Federico Maria – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep n. 86903/15442 del 04/01/2010 – a favore di ****omissis**** e contro ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** (all.9).
- e) TRASCRIZIONE del 01/03/2024 n. 3980 R.G. e n. 3308 R.P. – Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D’APPELLO DI REGGIO CALABRIA - Verbale di pignoramento immobili Rep. 304 del 06/02/2024 – a favore di ****omissis**** e contro ****omissis**** e ****omissis**** (all.10).
- f) TRASCRIZIONE del 17/05/2024 n. 9064 R.G. e n. 7537 R.P. – Notaio Poggio Fausto – Accettazione tacita di eredità Rep. 34451 del 16/12/1988 – a favore di ****omissis**** e ****omissis**** e contro ****omissis**** (all.11)
- g) TRASCRIZIONE del 23/12/1988 n. 17255 R.G. e n. 13973 R.P. – Notaio Poggio Fausto – Atto di divisione Rep. 34451 del 16/12/1988 – condividenti ****omissis**** e ****omissis**** (all.12)
- h) TRASCRIZIONE del 23/06/2005 n. 14703 R.G. e n. 7667 R.P. – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Certificato di denunciata successione Rep. 35/567 del 09/11/1988 – a favore di ****omissis**** e ****omissis**** e contro ****omissis**** (all.13)

L’immobile pignorato, censito al N.C.E.U. di Reggio Calabria alla sez. RC Foglio 88 P.IIIa 377 sub. 1, in virtù di atto di compravendita per Notaio Dott. Maria Federico Rep. N. 85413 del 16/10/2008 (all.14) trascritto il 14/11/2008 ai nn. 22058 R.G. e 17076 R.P. risulta di:

- proprietà 1/3 e nuda proprietà 1/3 ****omissis**** nata a ****omissis**** il ****omissis****;
- nuda proprietà 1/3 ****omissis**** nata a ****omissis**** il ****omissis****
- usufrutto per 2/3 ****omissis**** nata a ****omissis**** il ****omissis****

La sottoscritta ha acquisito il titolo di provenienza ultraventennale atto di divisione per Notaio dott. Fausto Poggio Rep n. 34451/1453 del 16/12/1988 (all.15), trascritto in data 23/12/1988 ai nn. 17255 R.G. e 13973 R.P. che accerta che l’immobile pignorato censito al N.C.E.U. di Reggio Calabria alla sez. RC Foglio 88 P.IIIa 377 sub. 3 è di esclusiva proprietà del debitore ****omissis****.



II) **QUESITO**

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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Reggio Calabria alla Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà di un maggior fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato (**foto n.1-2**):

- appartamento posto al piano seminterrato al civico n. 14,
- appartamento posto al piano terra al civico n. 16

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in cemento armato e copertura del tipo piana; nel lastrico solare sono stati realizzati due locali deposito. La destinazione d'uso prevalente del fabbricato è quella residenziale.

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO:

L'appartamento posto al piano seminterrato è riportato al Catasto Fabbricati di Reggio Calabria Sez. Urb. RC al Foglio 88 Particella 377 Subalterno 1 cat. A/4 classe 1 e consta di 2 vani, una cucina ed un bagno; la superficie totale è pari a 56,00 mq la superficie netta misurata in sede di sopralluogo è pari a 41,00 mq.

Dall'analisi visiva della struttura e dallo studio della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica ed edilizia del Comune di Reggio Calabria si evince che il maggior fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato parte in epoca antecedente il 1942 e parte in epoca antecedente il 1967. Il piano seminterrato ed il piano terra sono stati realizzati prima del 1942 mentre il piano primo ed i locali di deposito sul lastrico solare prima del 1967; il fabbricato è costituito da un piano seminterrato e tre piani f.t.

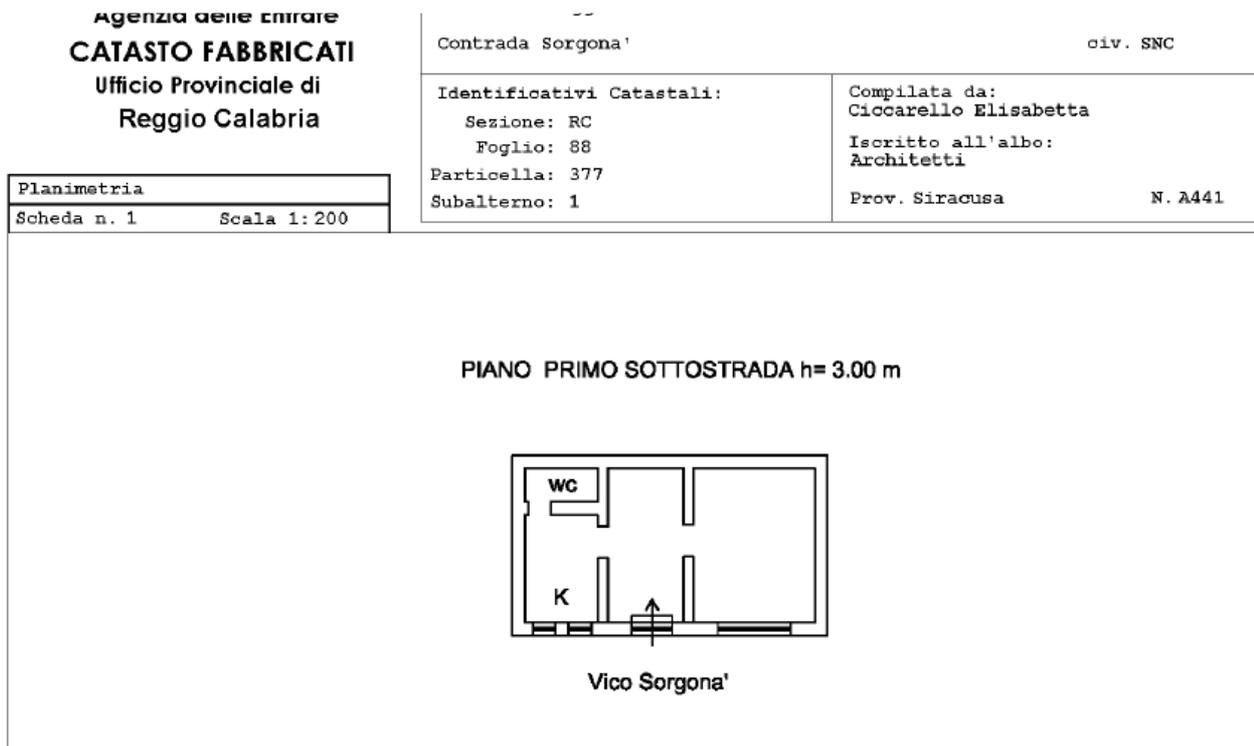
L'accesso all'appartamento, che si trova ad una quota inferiore rispetto al piano strada, è dato direttamente dalla via pubblica denominata Vico Sorgonà, n.14 (**foto n.3**).

La porta d'ingresso dell'appartamento (**foto n.4**) fa accedere direttamente al soggiorno (**foto n.5**) tramite tre gradini rivestiti in marmo. Entrando nel soggiorno, nel muro alla destra vi è una porta in legno che da accesso alla camera (**foto n.6**) mentre nel muro alla sinistra vi è l'accesso alla cucina (**foto n.7**). Dalla cucina si accede ad un bagno (**foto n.8**).

L'immobile si presenta in normale stato conservativo. Sono visibili, in limitatissime porzioni murarie, scrostamenti dell'intonaco e della relativa pittura (**foto n.9**). La pavimentazione dell'appartamento è in graniglia di marmo, le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco tradizionale e finitura con pittura colorata, gli infissi sia esterni che interni sono di vecchia fattura e del tipo massello in abete verniciate di color bianco; le porte interne dei vani principali sono



due e del tipo cieche (**foto n.10**), la porta e la finestrella del bagno sono in legno e vetro (**foto n.11**). L'appartamento presenta tre infissi esterni in legno e vetro con scuri in legno posti sulla parte interna (**foto n.4 e foto n.12**) verniciati di colore bianco. La camera (**foto n.13 – 14 - 15**) ha, invece, internamente una finestra scorrevole (**foto n.16**) di recente fattura in alluminio di colore bianco messa in opera su una parete in cartongesso realizzata internamente ed in corrispondenza di una serranda saracinesca avvolgibile in acciaio di colore grigio posta esternamente (**foto n.17**).



La cucina ha un rivestimento in mattonelle di ceramica per un'altezza di 1,50m solo nella parete finestrata e nelle due pareti ai lati della stessa, in queste ultime solo parzialmente (**foto n.18 - 19**).

Il bagno ha pavimentazione e rivestimento, sulle quattro pareti, in piastrelle di ceramica ed è costituito dai seguenti sanitari: doccia, lavandino e w.c. (**foto n.20-21-22**). L'aerazione è di tipo forzata con aspiratore elicoidale elettrico.

L'unità immobiliare dispone di allaccio idrico ed elettrico con impianti sottotraccia, illuminazione a soffitto e contatore (**foto n.23**) posto nel vano all'ingresso (**foto n.24**). L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento.

Al riguardo si precisa che l'attuale stato di fatto è difforme allo stato planimetrico ufficiale (*ved. meglio risposta al quesito n. VI*).

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 56,00 mq.

RIEPILOGO SUPERFICI	
VANI	SUP. MQ
cucina	8,00
bagno	2,90



soggiorno	11,70
camera	18,40
TOTALE (netta)	41,00
muri per. + tram.	15,00
TOTALE (lorda)	56,00

SUPERFICIE COMMERCIALE	
APPARTAMENTO	56,00 mq
TOTALE	56,00 mq

Sulla base dei rilievi effettuati e della restituzione grafica (**all.16**), la superficie commerciale dell'immobile è pari a 56,00 mq ed è stata calcolata secondo l'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

L'altezza interna dell'appartamento è 3,00 m e tutti gli ambienti sono ben luminosi.

Il prospetto esterno dell'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione così come la pitturazione esterna (**foto n.25**).

L'immobile pignorato è situato alle spalle del Santuario di San Paolo alla Rotonda da cui dista 60,00 mt; ricade in centro storico di Reggio Calabria ed in linea d'area dista 600 mt. dal Castello Aragonese e 800 mt. dalla Cattedrale. L'area è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è provvista di attività commerciali e servizi quali scuole, musei ed attività sanitarie private. Le distanze dalle principali vie di comunicazione sono: 700 mt. dall'Autostrada A2, 3,5 km dall'Aeroporto dello Stretto, 1 km dagli Ospedali Riuniti di Reggio Calabria, 1,2 km dalla Stazione Centrale Ferroviaria.

Dai controlli effettuati è risultato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e smi.

La sottoscritta ha provveduto alla redazione in data 25/07/2024 Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e smi e riportante i seguenti identificativi presso il sistema informativo della Regione Calabria:

- Codice Edificio: 80063F88P377S11-11
- cod. certificato n° 8006324000174594

L'immobile appartiene alla Classe energetica: A1 con una prestazione EP gl,nren: 69,00 kWh/m² anno. (**all.17**)

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA:

L'appartamento posto al piano terra è riportato al Catasto Fabbricati di Reggio Calabria Sez. Urb. RC al Foglio 88 Particella 377 Subalterno 3 cat. A/3 classe 1 e consta di 3 vani, un corridoio, una cucina ed un bagno; la superficie totale è pari a 74,00 mq la superficie netta misurata in sede di sopralluogo è pari a 61,00 mq. L'immobile comprende un vano deposito di pertinenza esclusiva posto al secondo piano fuori terra.

L'accesso all'appartamento è dato direttamente dalla via pubblica denominata Vico Sorgonà, n.16 (**foto n.26**).



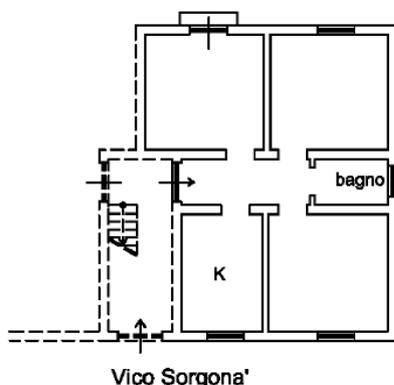
Accedendo dal portone principale del fabbricato alla destra di un breve androne si trova il portoncino d'ingresso dell'appartamento (**foto n.27**).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Reggio Di Calabria	
Contrada Sorgona'	civ. 16
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ciccarello Elisabetta
Sezione: RC	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 88	Prov. Siracusa
Particella: 377	N. A441
Subalterno: 3	

PIANO TERRA h= 3.20 m



Entrando nell'appartamento si accede al corridoio (**foto n.28**) che consente l'ingresso ai diversi vani. Alla destra del portoncino d'ingresso, del tipo blindato in legno (**foto n.29**), vi è la cucina dotata di una finestra (**foto n.30 – 31 - 32**) con affaccio sul vico Sorgonà lato est. La cucina ha tre pareti rivestite in mattonelle di ceramica per un'altezza di 2,25 m, la quarta parete è rivestita in pannelli di compensato del tipo impiallacciato per la medesima altezza.

Confinante con la cucina vi è una camera da pranzo con finestra ed affaccio su vico Sorgonà lato est (**foto n.33 – 34 – 35 - 36**).

Davanti la porta della cucina ed alla sinistra del portoncino d'ingresso vi è una camera soggiorno (**foto n.37 – 38 - 39**) avente una portafinestra con un balconcino delle dimensioni 1,80 x 0.40 mt (**foto n.40**) con affaccio su vico Sorgonà lato ovest.

Confinante con la camera adibita a soggiorno vi è la camera da letto (**foto n.41 – 42 – 43 - 44**) che ha una finestra con affaccio anch'essa su vico Sorgonà lato ovest.

Frontalmente all'ingresso ed in fondo al disimpegno (**foto n.45**) vi è il bagno costituito dai seguenti sanitari: doccia, bidet, lavandino e w.c. (**foto n.46 – 47 - 48**). Il vano presenta una finestra con affaccio su vico Sorgonà lato nord ed è rivestito con mattonelle di ceramica per un'altezza di 2,25 m, il pavimento è anch'esso in mattonelle di ceramica.

L'appartamento è in buono stato di conservazione, tutte le porte interne sono di legno in stile inglese con vetri specchiati (**foto n.45**), gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con grata in ferro posta all'esterno tra l'infisso e la persiana in alluminio di colore bianco (**foto n.49**); l'infisso del bagno non presenta persiana (**foto n.50**). Tutti i soffitti e le pareti sono intonacate e



rifinite con pittura colorata. La pavimentazione dell'appartamento è in marmo (**foto n.39**) con la sola esclusione del bagno.

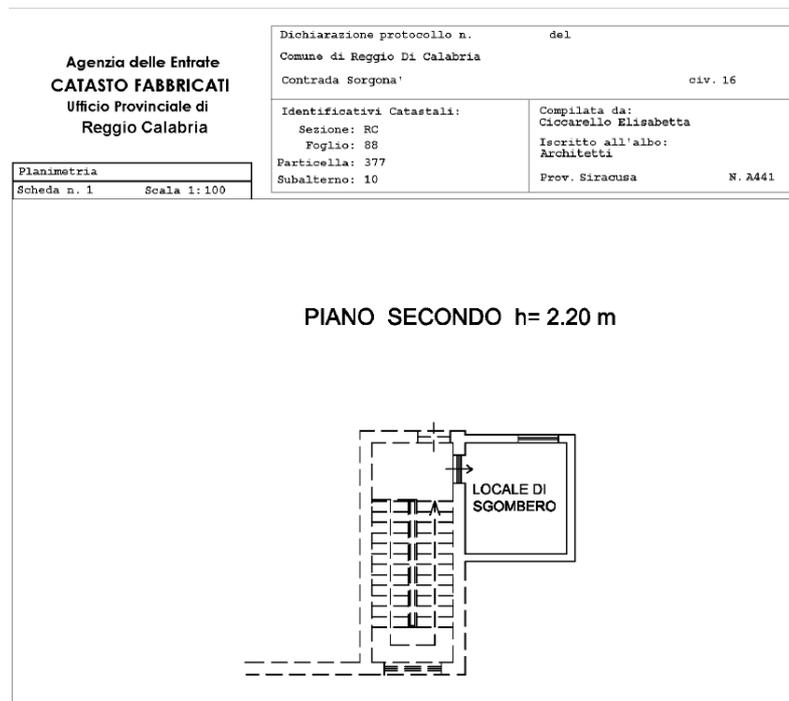
L'appartamento è dotato di allaccio idrico ed elettrico con impianti sottotraccia, illuminazione a soffitto e quadro elettrico posto all'ingresso (**foto n.51**); è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio (**foto n.52**) ma nell'appartamento non vi è la presenza della caldaia. L'appartamento è collegato (per la produzione di acqua calda sanitaria e di alimentazione dell'impianto di riscaldamento) ad una caldaia posta nel vano deposito al secondo piano di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto al piano primo riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub.6 e di proprietà di ****omissis****.

L'attuale stato di fatto dell'immobile, inoltre, è difforme allo stato planimetrico ufficiale (*ved. meglio risposta al quesito n. VI*).

La superficie lorda dell'appartamento è pari a 74,00 mq.

L'unità immobiliare, come da atto di divisione del Notaio dott. Fausto Poggio - Rep. 34451 del 16/12/1988 - allegato "B" (**all.15**) comprende un vano deposito di pertinenza per il quale è stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria permesso di costruire in sanatoria n. 426 del 29/07/2008 pratica condono edilizio n. A/1409. Tale vano deposito (**foto n.53 – 54 – 55 - 56**) è ubicato sul lastrico solare dello stesso fabbricato, al piano secondo f.t. e non risulta accatastato. Una porta in legno da accesso al vano deposito che presenta una pavimentazione in graniglia di marmo, una finestra in legno ed una copertura ad una falda costituita da travi in legno e pannelli di lamiera coibentati. Lo stato conservativo del deposito risulta mediocre.

La superficie lorda del vano deposito è pari a 9,00 mq.



RIEPILOGO SUPERFICI	
VANI	SUP. MQ
cucina	9,50



bagno	3,50
soggiorno	13,70
camera da pranzo	13,90
corridoio	6,90
camera	13,50
TOTALE (netta)	61,00
muri per. + tram.	13,00
TOTALE (lorda)	74,00

SUPERFICIE COMMERCIALE	
APPARTAMENTO	74,00 mq
<i>Pertinenza</i>	<i>Superficie mq</i>
Vano deposito	2,25 mq (9,00m x 25%)
TOTALE	76,00 mq

Sulla base dei rilievi effettuati e della restituzione grafica (**all.18-19**), la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è pari a 76,00 mq ed è stata calcolata secondo l'Allegato C del D.P.R. n. 138/98.

L'altezza interna dell'appartamento è 3,20 m e tutti gli ambienti sono ben luminosi.

I prospetti esterni dell'unità immobiliare si presentano in normale stato di conservazione.

L'immobile pignorato è situato alle spalle del Santuario di San Paolo alla Rotonda da cui dista 60,00 mt; ricade in centro storico di Reggio Calabria ed in linea d'area dista 600 mt. dal Castello Aragonese e 800 mt. dalla Cattedrale. L'area è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è provvista di attività commerciali e servizi quali scuole, musei ed attività sanitarie private. Le distanze dalle principali vie di comunicazione sono: 700 mt. dall'Autostrada A2, 3,5 km dall'Aeroporto dello Stretto, 1 km dagli Ospedali Riuniti di Reggio Calabria, 1,2 km dalla Stazione Centrale Ferroviaria.

Dai controlli effettuati è risultato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e smi.

La sottoscritta ha provveduto alla redazione in data 26/07/2024 Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e smi e riportante i seguenti identificativi presso il sistema informativo della Regione Calabria:

- Codice Edificio: 80063F88P377S3-3
- cod. certificato n° 8006324000174743

L'immobile appartiene alla Classe energetica: D con una prestazione EP gl,nren: 117,40 kWh/m² anno. (**all.20**)



III) QUESITO

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;*
- d) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati in pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione dei beni. Nell'atto di pignoramento, infatti, il "deposito di pertinenza esclusiva al secondo piano" viene indicato come pertinenza dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub.1 invece dagli atti risulta essere pertinenza esclusiva dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub.3 [come da atto di divisione del Notaio dott. Fausto Poggio - Rep. 34451 del 16/12/1988 - allegato "B" (**all.15**)]

IV) QUESITO

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;

Dalla ricognizione dei beni effettuata durante il sopralluogo unitamente alle rilevazioni metriche è emerso che allo stato di fatto ci sono difformità, di lieve entità, che non coincidono pertanto con le attuali planimetrie catastali. La sottoscritta ha redatto opportune pratiche DOCFA al fine di aggiornarle presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Reggio Calabria in particolare:

- presentata variazione planimetrica per l'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub.1 (piano seminterrato) in quanto in fase di presentazione della planimetria del 28/12/1939 veniva erroneamente rappresentata l'unità omettendo una parte del bagno (**all.21**), da tale variazione scaturisce il cambio di subalterno che da sub.1 diventa **sub.11**;
- presentata variazione planimetrica per l'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub.3 (piano terra) per rendere la planimetria conforme allo stato di fatto poiché in banca dati sono presenti due finestre che nello stato di fatto non ci sono e mancava il balcone (**all.22**);
- presentato accatastamento per il vano deposito di pertinenza esclusiva dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub.3 come da atto di divisione del Notaio dott. Fausto Poggio - Rep. 34451 del 16/12/1988 - allegato "B" che viene individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.IIa 377 sub. 10 cat. C/2 (**all.23**).

V) QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come si evince dal permesso di costruire in sanatoria n. 426 del 29/07/2008, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria pratica condono edilizio n. A/1409, l'area su cui insiste il fabbricato



ubicato alla Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n. 16 identificato nel N.C.E.U. al foglio RC/88 particella 377 è indicata in P.R.G. zona omogenea B – completamento (**all.24**); nell'allegata richiesta di esistenza vincoli inibitori (**all.25**) risulta che sull'immobile grava il seguente vincolo:

- aeroportuale.

VI) QUESITO

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per verificare la conformità urbanistico-edilizia è stata inizialmente acquisita la copia dell'atto notarile di divisione con cui ****omissis**** ha acquisito il bene immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria Foglio RC/88 P.lla 377 sub.3 in cui viene dichiarato che il fabbricato è pervenuto ai dividendi per successione al padre Sig. ****omissis****. Nello stesso atto di divisione viene citata una richiesta di concessione in sanatoria per l'immobile posto al primo piano e due vani deposito posti al secondo piano.

Dalle visure planimetriche degli immobili si evince che il deposito è avvenuto in data 28/12/1939, antecedente alla prima legge statale organica in materia di urbanistica (L. 1150/1942).

Nel permesso di costruire in sanatoria n. 426 del 29/07/2008, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria pratica condono edilizio n. A/1409 viene dichiarato che trattasi di fabbricato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967; inoltre nella documentazione fotografica allegata alla richiesta di sanatoria relativa al piano primo (**all.26**) è possibile leggere “ ... il piano sottostante era stato assentito dalla C.E. nella seduta n. 227 del 3/4/1933 e dal Genio Civile con Nulla Osta n. 1147 del 3/7/1932” dunque il piano terra è stato edificato prima del 1942.

VII) QUESITO

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;

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite, non risulta che le unità immobiliari siano gravate da uso civico.

VIII) QUESITO

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;

Gli immobili pignorati fanno parte di un maggior fabbricato non costituito in condominio.



IX) QUESITO

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;

Esaminata la tipologia e la dimensione dei beni pignorati, si ritiene utile ed opportuno ai fini della vendita la creazione di due lotti separati.

La composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili che possano essere fruiti in maniera autonoma ed indipendente. Nel caso specifico, trattandosi di due distinte unità immobiliari, anche congrue per una fruizione immobiliare indipendente, lo scrivente ha formato dei lotti funzionali, nel senso di accorpate agli immobili principali, le unità immobiliari accessorie ad esse collegate (vano deposito), pertanto la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

Lotto 1: Appartamento sito Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.14 – piano seminterrato – foglio 88 della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella 377 – sub. 11 – categoria A/4 – classe 1 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale mq. 56,00 – Rendita € 180,76.

Lotto 2: Appartamento sito Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.16 – piano terra – foglio 88 della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella 377 – sub. 3 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq. 74,00 – Rendita € 322,79 ed annessa pertinenza vano deposito sito Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.16 – piano secondo – foglio 88 della Sezione Urbana di Reggio Calabria – particella 377 – sub. 10 – categoria C/2 – classe 1 – consistenza 7 mq. – superficie catastale mq. 9 – Rendita € 33,26.

Il sub. 3 ed il sub. 10 si formano a lotto e pertanto il lotto 2 avrà una superficie lorda commerciale di 76,00 mq.

X) QUESITO

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;

Gli immobili sono interamente pignorati e non è necessaria la divisione in singoli lotti.

XI) QUESITO

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;

Dal sopralluogo effettuato in data 22/04/2024 si è accertato che l'appartamento al piano terra è occupato dalla Sig.ra ****omissis**** la quale abita nell'immobile oggetto di pignoramento; l'appartamento posto al piano seminterrato risulta libero.

XII) QUESITO



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

Entrambi gli immobili non risultano occupati da coniuge separato o ex coniuge.

XIII) QUESITO

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;

Sugli immobili oggetto di pignoramento non ricade alcun vincolo ne risultano diritti di servitù o usi civici.

XIV) QUESITO

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

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà con due metodi:

- ❖ stima sintetica (determinazione del valore normale dell'immobile)
- ❖ stima analitica (criterio estimativo del più probabile valore di capitalizzazione).

La valutazione degli appartamenti è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali; la superficie ragguagliata del vano accessorio indiretto è stata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

DETERMINAZIONE NORMALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m²	SUPERFICIE NETTA m²	VANI ACCESSORI INDIRETTI	SUPERFICIE COMMERCIALE m²
Appartamento P.S.	56,00	41,00	---	56,00
Appartamento P.T.	74,00	61,00	2,25 mq	76,00



Appartamento posto al Piano Seminterrato (SUB.11)

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato; *K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20REGGIO%20CAMPI,%20BATTAGLIA,%20E.%20CUZZOCREA%20-%20ARGINE%20DX%20CALOPINACE%20-%20PARCO%20FIAMMA.

Codice zona: C2

Microzona: 2

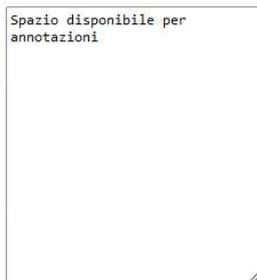
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

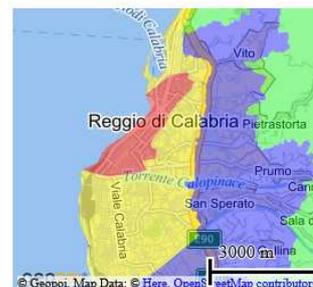
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1100	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	880	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	470	640	L	2,6	3,7	L
Posti auto scoperti	Normale	175	250	L	1,2	1,5	L
Ville e Villini	Normale	960	1400	L	3,9	5,5	L

Stampa

Legenda



VALORI OMI



Zona C2 Semicentrale/Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia, Argine Dx Calopinace, Parco Fiamma

Per Abitazioni di tipo economico (A/3) si riscontrano valori minimi di 590 €/m2 e massimi di 880 €/m2 e valore di locazione minimo di 2,70 €/m2 e massimo di 3,60 €/m2.

DESTINAZIONE D'USO	ZONA	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazioni di tipo economico	Semicentrale	590,00 €/mq	880,00 €/mq

Calcolo valore del bene in oggetto :

$Val OMI_{MIN} = 590,00 \text{ €/mq}$

$Val OMI_{MAX} = 880,00 \text{ €/mq}$

$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,8$

$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0$

$K = (0,8 + 3 \times 0) / 4 = 0,2$

Valore normale unitario = $590,00\text{€} + (880,00\text{€} - 590,00\text{€}) \times 0,2 = 176,00 \text{ €/mq}$

Essendo la quotazione OMI riferita a tipologia edilizia A/3 occorre applicare, al valore normale unitario, il coefficiente correttivo pari a 1,05 per riferirlo alla categoria catastale in esame (A/4)

VALORE NORMALE UNITARIO CORRETTO €167,62



VALORE NORMALE = 167,62€ x 56,00 mq = **9.386,67 euro**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.11)	56,00 mq	167,62 €/mq	€ 9.386,67

STIMA ANALITICA:

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima del valore normale, si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, che prende il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare). Innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I.

Superficie commerciale	56	Mq
Valore di locazione medio	$(2,70 + 3,60) / 2 = 3,15$	€/ mq x mese
Reddito lordo mensile	$56 \times 3,15 = 176,40$	€ 176.40
Reddito lordo annuale	$176,40 \times 12 \text{ mesi} = 2.116,80$	€2.116,80

Successivamente si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese. Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996).

spese detrazione	Minimo	Massimo	Media
manutenzione	2	6	2
servizi	2	5	0
sfitti e inesigibilità	1	3	0
assicurazioni	0	1	0
ammortamento	1	2.5	0
amministrazione	1	3	1
imposte	/	/	8

Le varie voci sono state prese in considerazione nel seguente modo:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	2 %	nell'attribuzione della percentuale di spesa si è tenuto conto dello stato di conservazione esterno dell'immobile
servizi	0 %	la percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali e non essendo costituito alcun condominio il valore è nullo



inesigibilità	0 %	non sussistendo apprezzabili situazioni di rischio, è stato considerato un unico valore di influenza pari a 0 in quanto l'immobile ha scarse possibilità di rimanere sfitto per periodi lunghi
assicurazioni	0%	considerata la diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, è stato assegnato un valore di influenza pari a 0%.
ammortamento	0%	il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore di influenza pari a 1 %.
amministrato	1%	in quanto non ci sono spese per la gestione es. condominio, amministratore, noleggi etc.
imposte	8%	valore minimo

e riassunte nella tabella sottostante:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	2 %
servizi	0 %
inesigibilità	0 %
assicurazioni	0%
ammortamento	1%
amministrato	0%
imposte	8%
TOTALE	11,00%

reddito annuale netto = € (2.116,80 – 2.116,80*0,11) = **€ 1.883,95**

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile. Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

	min.	max.
centro di grande dimensione	0.50 %	4,50%
centro di media dimensione	1,50 %	5,50 %
centro di piccola dimensione	2,00 %	6,00 %

Per il Comune di Reggio Calabria, al cui interno ricade l'immobile oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione pari al 4,50%, facendo ricadere Reggio Calabria nei centri di media dimensione alla luce dei suoi 169.795 abitanti (fonte: Istat al 01/01/2024).



Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Questi coefficienti sono stati desunti dalle indicazioni fornite da Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche ha stabilito dei range percentuali che possono essere aggiunti o sottratti:

- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche che sono **uguali** al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **inferiori** rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **aggiunta**, perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e, quindi, un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **superiori** rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **sottratta**, perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e, quindi, un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivisi secondo i quattro gruppi di caratteristiche:

CARATTERISTICHE	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazioni
<i>posizionali estrinseche</i>				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,00	0,22	L'immobile è in posizione centrale. Risulta servito dai mezzi di trasporto facilmente raggiungibili.
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,00	0,28	Le attrezzature collettive limitrofe sono a distanza pedonale essendo concentrate per lo più nel centro storico.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,00	0,18	L'immobile ricade in zona con idoneità insediativa.
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,80 %	0,00	0,60	L'immobile è ubicato in zona urbana
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60 %	0,00	0,40	Possibilità di parcheggio a margine della strada pubblica
<i>posizionali intrinseche</i>				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,18	0,00	L'immobile è posizionato al piano seminterrato e gode di insufficiente panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,00	0,00	L'immobile presenta insufficiente prospicienza e buona luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00	0,08	L'appartamento si trova al piano seminterrato
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o	± 0,06 %	0,06	0,00	L'immobile non presenta spazi coperti o scoperti.



scoperti				
<i>intrinseche</i>				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	0,06	0,00	Finiture interne ed esterne ordinarie, impianti tecnologici mediocri.
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	0,00	0,07	Lo stato di conservazione interno è buono così come quello esterno.
Età dell'edificio	± 0,10%	0,05	0,00	Immobile non ristrutturato internamente.
<i>produttive</i>				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,10%	0,00	0,00	Edificio di proprietà, ma risulta ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10%	0,00	0,00	La destinazione d'uso, dopo la ristrutturazione resta uguale.
TOTALE		0,35	1,83	1,48

Partendo da un saggio del **4,50%** per l'abitazione, con un'aggiunta complessiva del **1,48%**, il **saggio di capitalizzazione netto** per la stima analitica del valore di mercato è pari a:

saggio medio + sommatoria dei coefficienti di aggiunte/detraioni =

$$4,50\% - 1,48\% = 3,02\%$$

Considerato che, per l'immobile oggetto di stima:

- il **reddito netto annuale**, stimato utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 11,00%, **si quantifica in € 1.883,95**;
- il **saggio di capitalizzazione netto**, stimato partendo da un valore medio suggerito da Orefice, a cui sono state aggiunte e detratte le percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al **3,02%** ;

è sufficiente **dividere il reddito netto annuale per il saggio di capitalizzazione netto per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:**

reddito netto annuale € 1.883,95
saggio di capitalizzazione netto 3,02%

$$\text{VALORE DI STIMA} = 1.883,95 \text{ €} / 3,02\% = \mathbf{62.382,45 \text{ euro}}$$

Alla luce di quanto esposto, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con i due metodi utilizzati, quello sintetico (**determinazione normale dell'immobile**) e quello analitico (criterio estimativo del **probabile valore di capitalizzazione**) pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico _____ € 9.386,00 +
 - Valore metodo analitico _____ € 62.382,00 =
- € 71.768,00 / 2 = € **35.884,00**



Tale valore di stima, viene *ridotto in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto* (che l'esperto ritiene pari al 10%), e cioè:

Valore di stima = (35.884,00 – 35.884,00 *10%) euro = (35.884,00 – 3.588,40) euro = 32.295,60 euro

VALORE DI STIMA = 32.295,00 euro

Valore di vendita arrotondato € 32.500,00

Appartamento posto al Piano Terra (SUB.3)

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato; *K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

<i>K1</i> (Taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

<i>K2</i> (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20REGGIO%20CAMPI,%20BATTAGLIA,%20E.%20CUZZOCREA%20-%20ARGINE%20DX%20CALOPINACE%20-%20PARCO%20FIAMMA.

Codice zona: C2

Microzona: 2

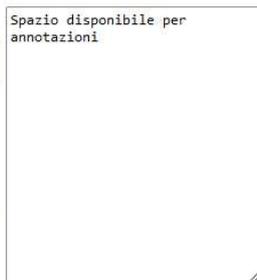
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1100	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	880	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	470	640	L	2,6	3,7	L
Posti auto scoperti	Normale	175	250	L	1,2	1,5	L
Ville e Villini	Normale	960	1400	L	3,9	5,5	L

Stampa

Legenda



VALORI OMI



Zona C2 Semicentrale/Reggio Campi, Cuzzocrea, Battaglia, Argine Dx Calopinace, Parco Fiamma

Per Abitazioni di tipo economico (A/3) si riscontrano valori minimi di 590 €/m2 e massimi di 880 €/m2 e valore di locazione minimo di 2,70 €/m2 e massimo di 3,60 €/m2.

DESTINAZIONE D'USO	ZONA	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazioni di tipo economico	Semicentrale	590,00 €/mq	880,00 €/mq

Calcolo valore del bene in oggetto :

$Val OMI_{MIN} = 590,00 \text{ €/mq}$

$Val OMI_{MAX} = 880,00 \text{ €/mq}$

$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,5$

$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0,2$

$K = (0,5 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,35$

Valore normale unitario = $590,00\text{€} + (880,00\text{€} - 590,00\text{€}) \times 0,35 = 691,50 \text{ €/mq}$

VALORE NORMALE = $691,50\text{€} \times 76,00 \text{ mq} = 52.554,00 \text{ euro}$



DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.3)	76,00 mq	691,50 €/mq	€ 52.554,00

STIMA ANALITICA:

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima del valore normale, si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, che prende il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare). Innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I.

Superficie commerciale	76	Mq
Valore di locazione medio	$(2,70 + 3,60) / 2 = 3,15$	€/ mq x mese
Reddito lordo mensile	$76 \times 3,15 = 239,40$	€ 239,40
Reddito lordo annuale	$239,40 \times 12 \text{ mesi} = 2.872,80$	€2.872,80

Successivamente si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese. Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996).

spese detrazione	Minimo	Massimo	Media
manutenzione	2	6	2
servizi	2	5	0
sfitti e inesigibilità	1	3	1
assicurazioni	0	1	0
ammortamento	1	2.5	1
amministrazione	1	3	1
imposte	/	/	8

Le varie voci sono state prese in considerazione nel seguente modo:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	2 %	nell'attribuzione della percentuale di spesa si è tenuto conto dello stato di conservazione esterno dell'immobile
servizi	0 %	la percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali e non essendo costituito alcun condominio il valore è nullo
inesigibilità	1 %	sussistendo minime situazioni di rischio, è stato considerato un unico valore di influenza pari a 1 in quanto l'immobile ha scarse



		possibilità di rimanere sfitto per periodi lunghi
assicurazioni	0%	considerata la diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, è stato assegnato un valore di influenza pari a 0%.
ammortamento	0%	il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore di influenza pari a 1 %.
amministrazione	0%	in quanto non ci sono spese per la gestione es. condominio, amministratore, noleggi etc.
imposte	8%	valore minimo

e riassunte nella tabella sottostante:

SPESE IN DETRAZIONE (%)

manutenzione	2 %
servizi	0 %
inesigibilità	1 %
assicurazioni	0%
ammortamento	0%
amministrazione	0%
imposte	8%
TOTALE	11,00%

reddito annuale netto = € (2.872,80 – 2.872,80*0,11) =€ **2.556,79**

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile. Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

	min.	max.
centro di grande dimensione	0.50 %	4,50%
centro di media dimensione	1,50 %	5,50 %
centro di piccola dimensione	2,00 %	6,00 %

Per il Comune di Reggio Calabria, al cui interno ricade l'immobile oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione pari al 4,50%, facendo ricadere Reggio Calabria nei centri di media dimensione alla luce dei suoi 169.795 abitanti (fonte: Istat al 01/01/2024).

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Questi coefficienti sono stati desunti dalle indicazioni fornite da Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche ha stabilito dei range percentuali che possono essere aggiunti o sottratti:



- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche che sono **uguali** al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **inferiori** rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **aggiunta**, perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e, quindi, un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **superiori** rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **sottratta**, perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e, quindi, un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivisi secondo i quattro gruppi di caratteristiche:

CARATTERISTICHE	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazioni
<i>posizionali estrinseche</i>				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,00	0,22	L'immobile è in posizione centrale. Risulta servito dai mezzi di trasporto facilmente raggiungibili.
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,00	0,28	Le attrezzature collettive limitrofe sono a distanza pedonale essendo concentrate per lo più nel centro storico.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,00	0,18	L'immobile ricade in zona con idoneità insediativa.
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	±0,80 %	0,00	0,60	L'immobile è ubicato in zona urbana
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60 %	0,00	0,40	Possibilità di parcheggio a margine della strada pubblica
<i>posizionali intrinseche</i>				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,18	0,00	L'immobile è posizionato al piano terra e gode di una insufficiente panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,00	0,10	L'immobile presenta sufficiente prospicienza e ottima luminosità
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00	0,08	L'appartamento si trova al piano terra
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,00	0,00	L'immobile presenta spazio scoperto (balcone) e vano deposito di pertinenza..
<i>intrinseche</i>				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza	± 0,16 %	0,00	0,05	Finiture interne buone, esterne ordinarie; buon livello tecnologico



dei servizi				degli impianti.
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	0,07	0,09	Lo stato di conservazione interno è ottimo, quello esterno buono.
Età dell'edificio	± 0,10%	0,00	0,00	Non ristrutturato recentemente.
produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,10%	0,00	0,00	Edificio di proprietà, ma risulta ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,10%	0,00	0,00	La destinazione d'uso, dopo la ristrutturazione resta uguale.
TOTALE		0,25	2,00	1,75

Partendo da un saggio del **4,50%** per l'abitazione, con un'aggiunta complessiva del **1,75%**, il **saggio di capitalizzazione netto** per la stima analitica del valore di mercato è pari a:

saggio medio + sommatoria dei coefficienti di aggiunte/detraioni =

$$4,50\% - 1,75\% = 2,75\%$$

Considerato che, per l'immobile oggetto di stima:

- il **reddito netto annuale**, stimato utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 11,00%, **si quantifica in € 2.556,79;**
- il **saggio di capitalizzazione netto**, stimato partendo da un valore medio suggerito da Orefice, a cui sono state aggiunte e detratte le percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al **2,75%** ;

è sufficiente **dividere il reddito netto annuale per il saggio di capitalizzazione netto per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:**

reddito netto annuale € 2.556,79

saggio di capitalizzazione netto 2,75%

$$\text{VALORE DI STIMA} = 2.556,79 \text{ €} / 2,75\% = \mathbf{92.974,18 \text{ euro}}$$

Alla luce di quanto esposto, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con i due metodi utilizzati, quello sintetico (**determinazione normale dell'immobile**) e quello analitico (criterio estimativo del **probabile valore di capitalizzazione**) pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico _____ € 52.554,00 +
- Valore metodo analitico _____ € 92.974,00 =

$$\text{€ } 145.528,00 / 2 = \mathbf{\text{€ } 72.764,00}$$



Tale valore di stima, viene *ridotto in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto* (che l'esperto ritiene pari al 10%), e cioè:

Valore di stima = (72.764,00 – 72.764,00 *10%) euro = (72.764,00 – 7.276,40) euro = 65.487,60 euro

VALORE DI STIMA = 65.487,60 euro

Valore di vendita arrotondato € 65.500,00

La natura e le caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1

Appartamento sito in Reggio Calabria in Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.14, riportato al N.C.E.U. alla Sez. RC foglio di mappa 88 – particella 377 – sub. 11 – cat. A/4 – mq. 56,00.

Prezzo di vendita

euro 32.500,00

LOTTO 2

Appartamento sito in Reggio Calabria in Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.16, riportato al N.C.E.U. alla Sez. RC foglio di mappa 88 – particella 377 – sub. 3 – cat. A/3 – mq. 74,00 e vano deposito di pertinenza sito in Reggio Calabria in Via Reggio Campi I Tronco Vico Sorgonà n.16, riportato al N.C.E.U. alla Sez. RC foglio di mappa 88 – particella 377 – sub. 10 – cat. C/2 – mq. 9,00.

Prezzo di vendita

euro 65.500,00

XV) QUESITO

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'appartamento posto al piano terra e quello posto al piano seminterrato non risultano occupati da soggetti terzi.



Con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine oltre n. 27 allegati, il sottoscritto CTU ritiene di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Villa San Giovanni 26/07/2024

Il C.T.U.
Arch. Elisabetta Ciccarello

INDICE ALLEGATI:

Allegato 1: Ordinanza di nomina perito estimatore

Allegato 2: Visure storiche immobili e vigenti

Allegato 3: Visure ipotecarie ante ventennio

Allegato 4: Richiesta di accesso agli atti Comune di Reggio Calabria

Allegato 5: Verbale di sopralluogo presso gli immobili pignorati

Allegato 6: Nota di trascrizione certificato di denunciata successione

Allegato 7: Nota di trascrizione compravendita

Allegato 8: Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità

Allegato 9: Nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Allegato 10: Nota trascrizione pignoramento

Allegato 11: Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità

Allegato 12: Nota di trascrizione atto di divisione

Allegato 13: Nota di trascrizione certificato di denunciata successione

Allegato 14: Atto di compravendita Rep. 85413 – 14404

Allegato 15: Atto di divisione Rep. 34451 – 1453

Allegato 16: Restituzione grafica pianta stato di fatto sub. 11

Allegato 17: APE sub. 11 (attestato di prestazione energetica)

Allegato 18: Restituzione grafica pianta stato di fatto sub. 3

Allegato 19: Restituzione grafica pianta stato di fatto sub. 10

Allegato 20: APE sub. 3 (attestato di prestazione energetica)

Allegato 21: Docfa aggiornamento planimetria catastale sub. 11

Allegato 22: Docfa aggiornamento planimetria catastale sub. 3

Allegato 23: Docfa planimetria catastale sub. 10

Allegato 24: Copia P.d.C. in Sanatoria n. 426 del 29/07/2008



Allegato 25: Copia dichiarazione esistenza vincoli inibitori Prot. 159017 del 03/12/2007

Allegato 26: Documentazione fotografica Pratica Condonò Edilizio n. A/1409

Allegato 27: Documentazione fotografica

