

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/23  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ESSA AMBRA ALVANO

**RELAZIONE DI STIMA DEL CTU**

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL  
COMUNE DI REGGIO CALABRIA, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI  
DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ. GNA, FOGLIO 1,  
PARTICELLA 394, SUB. 33.

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Rosaci



Sommario

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



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**  
**IMMOBILIARI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 63/23**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL  
COMUNE DI REGGIO CALABRIA, IDENTIFICATO AL CATASTO  
FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ. GNA,  
FOGLIO 1, PARTICELLA 394, SUB. 33.

\* \* \* \* \*

**1. PREMESSA**

Con provvedimento del 18.12.2023 il Giudice dell'Esecuzione, DOTT.ESSA AMBRA ALVANO, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Rosaci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A3475, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 19.12.2023, tramite procedura telematica, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed



- esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
    - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
    - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
    - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  - 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 15/03/2023 ore 16:00, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria, in Via Ravagnese Superiore n.60.

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

## 3. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

Dalla certificazione notarile depositata nella procedura n.63/2023 da Intesa San Paolo



(quest'ultima solo con riferimento alle quote di proprietà del debitore esecutato), è emerso che l'immobile oggetto della perizia è di piena proprietà del debitore esecutato, al medesimo pervenuto con atto di compravendita per notaio Sergi del 16.04.1986, trascritto in data 06.05.1986 ai n. 1890 R.G. e 6360 R.P..

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

1. ISCRIZIONE del 19/03/2007 - Registro Particolare 1890 Registro Generale 6275; Pubblico ufficiale BOIOCCHI MARCO Repertorio 18337/2439 del 27/02/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 15288 Registro Generale 20276; Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1816 del 04/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **3. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO**

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una zona pianeggiante, in Reggio Calabria, in Via Ravagnese Superiore n. 60, censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al Foglio 62, Particella 102, sub. 33, piano secondo (terzo f.t.), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81. La zona di interesse in cui è presente l'immobile in questione è una zona semicentrale, in quanto, se pur periferica ad una distanza di circa 3 km dal centro città, è una zona ad oggi molto ben servita, con diverse attività commerciali (farmacie, uffici Postali, supermarket, ecc), e con punti di interesse specifici per la città di Reggio Calabria come l'Aeroporto Tito Minniti. L'immobile interessato è parte di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio di sette unità (identificati con differenti lettere), in area ben circoscritta, denominato condominio Green Park; Ogni edificio è costituito da 6 piani fuori terra, di cui a piano terra sono presenti magazzini e locali di deposito, mentre nei piani in elevazione sono presenti n.4 unità immobiliari per piano. L'intera area è delimitata con una recinzione in materiale ferroso sostenuta da un muro, e sono presenti ben due ingressi carrabili distinti (entrambi sulla Via Ravagnese) a servizio dei condomini stessi. L'intero complesso edilizio è stato edificato negli'anni 80 e ad oggi non tutte le unità immobiliari risultano rifinite al 100%, in più l'intera area



destinate alla viabilità e al parcheggio risulta in uno stato di cattiva conservazione non essendo mai stata ultimata la pavimentazione stradale.

L'unità immobiliare in oggetto è un'appartamento al piano 2 (terzo f.t.) dell'edificio identificato con la lettera G, il quale è dotato di ascensore e scala rifinita.

L'appartamento è costituito da 9 camere disposte come in planimetria allegata per una superficie di circa 168,00 mq coperti e 29,00 mq scoperti. L'immobile si trova in buon stato conservativo ed è composto da una camera da pranzo, una cucina, quattro camera da letto, due bagni, e un ripostiglio; in più è presente un ripostiglio secondario ricavato dalla chiusura con degli elementi in alluminio e vetrata di un balcone di circa 2,90 mq, il quale risulta non in progetto e non può essere utilizzato come tale, in quanto non regolarizzato come volumetria utilizzabile ma solo come superficie esterna. E' presente, ulteriore irregolarità interna (riportata in rosso in planimetria dello stato di Progetto) in quanto è stata modificata una tramezzatura nella stanza da pranzo, eliminando la porta e creando un ambiente unico con il corridoio; questa difformità a differenza della prima, può essere regolarizzata tramite C.I.L.A in sanatoria. L'immobile presenta impianto elettrico ed impianto idrico che al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare in quanto entrambi chiusi. Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti di uso semplice (gres porcellanato), non di pregio, ma in buon stato conservativo. Le porte interne sono in legno color noce. Gli infissi presentano un buon stato conservativo, pur non essendo in vetrocamera, ma di materiale alluminio color oro. L'immobile è fornito di cisterna per accumulo acqua con motore, probabilmente da verificare il funzionamento in quanto in stato di abbandono, installati sul balcone disposto a nord. Non sono presenti impianti di riscaldamento/raffrescamento.

Lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'attestazione APE allegata alla presente.

#### **4. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO**

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

#### **5. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO**

Ad oggi la planimetria catastale non risulta corretta in quanto è presente una difformità, la quale necessita di correzione tramite C.I.L.A in sanatoria da presentare al Comune di



Reggio Calabria, in quanto opera realizzata senza alcuna comunicazione. Il costo relativo alla sanzione è pari a € 1000,00 esclusi oneri relativi al compenso del tecnico incaricato per la presentazione della pratica di sanatoria.

## **6. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO**

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Reggio Calabria con destinazione residenziale B; insiste su tutto la zona il vincolo Aeroportuale. E' stato richiesto il certificate di destinazione urbanistica presso il gli uffici del Comune di Reggio Calabria, il quale verrà allegato alla perizia non appena verrà rilasciato.

## **7. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO**

L'immobile è completo di documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni amministrative come riportato dal Comune di Reggio Calabria dopo ufficiale richiesta tramite pec dallo scrivente, in quanto costruzione è stata edificata con regolare Concessione n.67 del 26.01.1982, che si allega.

Non è presente alcuna certificazione di agibilità dell'immobile.

E' presente un abuso edilizio non sanabile a causa della chiusura con pareti verticali in alluminio e vetrata, che creano una volumetria di circa 9 mc in una superficie destinate a balcone; questa difformità non sanabile, necessita di demolizione al fine di poter riportare allo stato originario la superfice. Il costo relativo al risanamento può essere ad oggi pari ad euro 1000,00 (considerando la manodopera e I costi necessari allo smaltimento del materiale presso un centro autorizzato).

## **8. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO**

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

## **9. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO**

L'immobile soggetto a perizia è sottoposto a due differenti tipi di spese da sostenere per la manutenzione degli spazi di cui ne prende parte, in quanto è soggetto ad una spesa relativa



al condominio riferito alla sola scala G di cui ne fa parte, e ad una spese da sostenere per gli ambienti esterni di cui tutti i condomini di alter scale ne usufruiscono, che include i parcheggi e la manutenzione dell'intera superficie a disposizione di tutti i fabbricati facente parte di un'unico condominio. E' stato presentato dall'attuale amministratore di condominio una rendicontazione totale ben dettagliata delle spese da sostenere per entrambi gli ambiti; risultano ad oggi delle rate insolute per un ammontare di 6.693,36 € relative al condominio Green Park – Spazi esterni e una cifra pari a € 2.252,67 per ricoprire le spese condominiali fino al 31.12.2024. Dalla documentazione ricevuta tramite pec dall'amministratore si evince che è presente una spesa mensile relativa al solo condiminio della scala G pari a € 42,83 e una spesa annuale relativa al condominio per la gestione degli spazi esterni pari a € 136,00. L'ulteriore importo da sostenere è relativo a € 1000,00 per la presentazione al Comune di Reggio Calabria – settore urbanistica - la C.I.L.A. in sanatoria a causa della difformità catastale ed urbanistica riscontrata e dettagliata precedentemente, e ulteriori € 1000,00, calcolati in economia, per l'eliminazione delle parete verticali installate in un balcone di circa 2,90 mq e il relative conferimento in discarica del materiale (alluminio e vetro) e il ripristino dei luoghi.

#### **10.RISPOSTA AL PUNTO 9 E PUNTO 10 DEL QUESITO**

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

#### **11.RISPOSTA AL PUNTO 11 E PUNTO 12 DEL QUESITO**

Ad oggi l'immobile risulta non occupato, ed è stato nominato un amministratore di sostegno per la gestione dello stesso.

#### **12.RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO**

I beni pignorati non presentano alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità; sono riscontrati oneri, di natura condominiale



precedentemente delineati, che resteranno a carico dell'acquirente; non sono presenti alcuni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

### 13.RISPOSTA AL PUNTO 14) DEL QUESITO

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

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), si intende la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. La stessa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

A tal fine si è fatto ricorso al criterio di omogeneizzazione delle superfici, secondo il quale la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

L'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze avviene moltiplicando le stesse, per opportuni coefficienti correttivi che rappresentano il grado di apprezzabilità nel mercato, degli stessi spazi. La formula corrispondente a quanto detto per la determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (13.1)$$

nella quale:

- $S_c$  = superficie commerciale del bene;
- $K_n$  = coefficienti correttivi;
- $S_u$  = superficie vani accessori.

Utilizzando i coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura, si è pervenuti al seguente risultato:



	Superfici (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale
<b>Superficie lorda coperta lotto</b>			
- <b>Sub. 33</b>	168,00	1,05	176,40
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>176,40</b>

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore dell'immobile in questione, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

- **metodo per apprezzamenti e detrazioni;**
- **metodo di stima per capitalizzazione diretta.**

Il primo metodo rientra nella categoria delle *stime orientate al mercato*, cioè quelle dove è possibile avere come dati di confronto, *prezzi realmente formati per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari*, che hanno almeno una caratteristica comune con quello oggetto di stima.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione. Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di capitalizzazione diretta o *direct capitalization*, permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione residenziale, site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' ARANGEA E RAVAGNESE

Codice di zona: D16

Microzona catastale n.: 0

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	670	950	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	650	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	355	440	L	2	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	145	210	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	740	1050	L	2,9	4	L

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

### a) Stima per apprezzamenti e detrazioni

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell'OMI, deve essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare.

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

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

nella quale:

- $\overline{V_{imm,u}}$  = valore immobiliare unitario corretto;
- $V_{imm,u}$  = valore immobiliare unitario di partenza;
- $\Gamma$  = rapporto strumentale complessivo della zona;
- $\Delta$  = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
- $\Omega$  = rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare.



Di seguito, saranno illustrati i suddetti rapporti strumentali e la modalità di definizione dei rispettivi valori.

Per determinare il valore dell'unità immobiliare oggetto della stima, sarà sufficiente effettuare il prodotto del valore unitario ricavato con la suddetta formula, per la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, secondo la seguente relazione:

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

I rapporti strumentali, sono dei coefficienti di aggiustamento o correzione, utilizzati per adeguare un valore unitario medio alle reali caratteristiche del bene da valutare.

Nella formulazione del giudizio di stima, sono stati presi in considerazione tre fattori strumentali:

- di zona ( $\Gamma$ ): che incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale, costituendo essenzialmente una caratteristica estrinseca del bene;
- di edificio ( $\Delta$ ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare ( $\Omega$ ): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come produttoria di singoli coefficienti tabellati, derivanti da analisi statistiche presenti in letteratura, condotte su base nazionale.

Per quanto riguarda il fattore di zona, studi statistici hanno dimostrato che le caratteristiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: *posizionali o di relazione con la città, funzionali o di dotazione strutturale, estetiche e sociali*.

Le caratteristiche *posizionali* della zona, si basano sui concetti di *centralità* e di *vicinanza* al centro urbano o al centro del quartiere statistico per le grandi città.

Le caratteristiche *funzionali* di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture



destinate ad attività terziarie.

Per quanto riguarda le caratteristiche *estetiche* di una zona, si può affermare che l'influenza generale sulla formazione del valore immobiliare è semplicemente ottenuta, constatando la presenza o assenza di una generica qualità facilmente individuabile, quale ad esempio un elemento naturale predominante, un parco o un'area a verde fruibile, ecc.

Le caratteristiche *sociali* di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc.

In questo caso, non disponendo di dati sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con  $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$ , in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detrazione, che possono anche essere integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

Ogni caratteristica -  $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$  - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di zona  $\Gamma$  è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

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

Considerando successivamente il fattore edificio, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione*, cui corrispondono altrettanti coefficienti  $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$ .

Le caratteristiche dell'edificio, di riflesso, influenzano il valore di ogni unità immobiliare che vi si trova all'interno.

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di



valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

L'aspetto *funzionale* di un edificio è legato alla qualità dell'impiantistica presente all'interno, che contribuisce pertanto ad aumentarne il comfort e la vivibilità; l'elenco delle caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le classiche dotazioni presenti all'interno di ogni stabile.

Le caratteristiche *estetiche* incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni.

Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche *sociali* dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente. Tale parametro assume una maggiore influenza nella valutazione di unità immobiliari residenziali.

La *conservazione* di un edificio è un aspetto molto importante nella formulazione finale di un giudizio di stima su una qualsivoglia unità immobiliare presente al suo interno; infatti un cattivo stato di conservazione di qualche elemento dell'edificio comporterà, per il proprietario della singola unità immobiliare, una quota parte di spesa per sistemare la proprietà comune.

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono



minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

Ogni caratteristica descritta in precedenza -  $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$  - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche presenti in letteratura e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di edificio  $\Delta$  è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

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

Si esamina, infine, la scala relativa all'unità immobiliare, al fine di considerare direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e di conservazione*, corrispondenti - in analogia ai casi precedenti - ai coefficienti  $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$ .

La *funzionalità* di un'unità immobiliare, adibita a residenza, è legata alla possibilità di usufruire correttamente di tutti gli spazi dell'abitazione, da parte dei suoi abitanti.

La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo ad intervalli.

L'aspetto *estetico* prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio.

Le varianti *posizionali* sono basate sul livello di piano e sull'affaccio dell'unità immobiliare.

Il taglio *dimensionale* influenza il valore dell'unità immobiliare, poiché legato alle spese di ordinaria gestione e manutenzione; all'aumentare della superficie, aumentano le suddette spese e tale aumento, può condizionare le valutazioni di un potenziale acquirente.

Infine, gli aspetti legati allo stato *conservativo* dell'immobile, sono molto importanti



poiché tengono in considerazione, attraverso coefficienti di deprezzamento che riducono l'attuale valore dell'unità immobiliare, le spese che andranno affrontate per ripristinare la stessa alle condizioni di ordinarietà.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'unità immobiliare,  $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$  si terrà in conto dell'influenza che gli stessi hanno reciprocamente tra loro per ottenere il rapporto strumentale di aggiustamento dell'unità immobiliare, rispetto ad altre dello stesso segmento immobiliare.

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

Per l'unità immobiliare in esame, sono state eseguite le opportune valutazioni tecniche e si sono scelti i relativi coefficienti, che hanno fornito come risultato finale i rapporti strumentali di zona, dell'edificio e dell'alloggio.

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Gamma_1$		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
<b>Centralità</b> Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	tra i km 1,01 e km 3,00	1,000
<b>Vicinanza</b> Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	tra i mt 1,01 e km 3,00	0,999
<b>Produttoria <math>\Gamma_1</math></b>		<b>0,999</b>

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

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma_2$		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole		Secondaria
Giardini	1,000	
Linee di autobus	1,061	
Musei	1,000	
Uffici pubblici	1,000	
Binari ferroviari	1,000	
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,068
<b>Produttoria <math>\Gamma_2</math></b>		<b>1,133</b>

Tabella 4: Zona Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto



allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Gamma_3$	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
Panoramicit�	1,061
Presenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,068
<b>Produttoria <math>\Gamma_3</math></b>	<b>1,133</b>

Tabella 5: Zona Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento propriet  estetiche rispetto alla citt .

$$\text{Coefficiente di zona } \Gamma = 0,999 * 1,133 * 1,133 = 1,282$$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta_1$		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idrraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Riscaldamento Autonomo	-	1,002
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	(edificio sotto i 3 piani)	1,061
Giardino privato		1,000
<b>Produttoria <math>\Delta_1</math></b>		<b>1,065</b>

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta_2$		
ELEMENTO	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Estetica delle facciate	mediocre	1,000
Decorazioni ed ornamenti	mediocre	1,000
Estetica parti comuni (atrio, scale, pianerottoli, portone edificio, portoni alloggi)	mediocre	1,000
Composizione architettonica	mediocre	1,000
<b>Produttoria <math>\Delta_2</math></b>		<b>1,000</b>

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI $\Delta_3$	
PARAMETRO SOCIALE	PRESENZA +/-ASSENZA -
Portone d'ingresso costantemente chiuso	1,000
Silenzio nelle ore notturne	1,000
Recinzione propriet� condominiale	1,000
<b>Produttoria <math>\Delta_3</math></b>	<b>1,000</b>

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta_4$	
LAVORI DA ESEGUIRE SUGLI ELEMENTI COMUNI DELL'EDIFICIO	
Tipologia lavori	NECESSARI LAVORI DI MANUTENZIONE SULLE SCALE E SULLE FACCIATE DELL'EDIFICIO
<b>ELEMENTO EDIFICIO: SCALE</b>	



Tinteggiatura pareti scale	1,050
Atrio d'ingresso	1,030
Infissi delle scale	1,020
Gradini scale	1,000
<b>ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE</b>	
Conservazione intonaco	1,020
Tinteggiatura facciate	1,000
Tinteggiature ringhiere	1,020
Stato dei Frontalini	1,000
Stato impermeabilizzazione	1,000
Stato pavimentazione	1,050
Stato grondaie e pluviali	1,000
Stato fondazioni	1,000
Stato pilastri o muri portanti	1,000
Elettrico scale	1,000
Riscaldamento	1,000
Idraulico comune	1,000
Colonne fognarie	1,000
Citofono	1,000
Antenna centralizzata	1,000
<b>Produttoria <math>\Delta_4</math></b>	<b>1,092</b>

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

**Coefficiente di edificio  $\Delta = 1,065 * 1,000 * 1,000 * 1,092 = 1,196$**

### CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 33

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega_1$		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	1,018
Ventilazione	buona	1,018
Insolazione	scarsa	1,015
Dimensione ambienti	buona	1,016
Disposizione ambienti	buona	1,038
Qualità servizi	buona	1,026
Qualità cucina	discreta	1,023
Classe energetica alloggio	scarsa	1,143
<b>Produttoria <math>\Omega_1</math></b>		<b>1,331</b>

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega_2$		
Caratteristica	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Portone di ingresso	normale	1,008
Porte interne	normale	1,008
Tinte e decori	normale	1,009
Pavimentazioni	normale	1,020
Piastrelle pareti bagno	normale	1,005
Piastrelle pareti cucina	normale	1,005
Infissi	normale	1,009
Rubinetteria	normale	1,002
<b>Produttoria <math>\Omega_2</math></b>		<b>1,059</b>

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



UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega_3$	
Caratteristica	COEFF. CORRETTIVO
Piano SECONDO	0,900
Affaccio prevalente: CORTILE	1,005
<b>Produttoria <math>\Omega_3</math></b>	<b>0,904</b>

Tabella 12: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega_4$	
Taglio dimensionale	COEFF. CORRETTIVO
Meno di 180 mq	0,985
<b>Produttoria <math>\Omega_4</math></b>	<b>0,985</b>

Tabella 13: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO $\Omega_5$	
Opere	Coefficiente
Nessun intervento necessario	1,000
<b>Produttoria <math>\Omega_5</math></b>	<b>1,000</b>

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

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 1,331 * 1,059 * 0,904 * 0,985 * 1,000 = 1,255$$

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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma * \Delta * \Omega$
<b>SUB. 33</b>	1,282	1,196	1,255	<b>1,924</b>

Tabella 15: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile) :

- U.i.u. subalterno 33: 810,00 €/mq;

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

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]



SUB 33	810,00	1,924	1558,64	176,40	274.997,01
				<b>Valore Totale ARROTONDATO</b>	<b>275.000,00</b>

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

## b) Stima per capitalizzazione diretta

Con tale metodo, il valore commerciale dell'immobile è determinato dividendo il reddito annuo (netto o lordo) per il tasso di capitalizzazione (netto o lordo).

Il tasso di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nel lunghissimo periodo del capitale immobiliare, cioè il ricavato dal risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, a utilità ripetuta e con bassissima liquidità.

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi ( $R_n$ ) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

Il risultato ottenuto si divide per il tasso medio rilevato di rendimento (o di capitalizzazione), secondo la seguente formula:

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

nella quale:

- $V_c$  = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- $R_n$  = reddito netto o annualità (R.A.L. - S);
- $r$  = tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI:

- u.i. subalterno : € 2.45 mq/mese;

Tale valore è stato corretto, moltiplicandolo per il coefficiente ottenuto attraverso le valutazioni condotte sulla zona, sull'edificio e sull'unità immobiliare stessa, secondo la stima per apprezzamenti e detrazioni del paragrafo precedente.



Successivamente il canone di locazione mensile dell'unità immobiliare è stato determinato, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.

Il reddito annuo lordo è stato ottenuto moltiplicando il canone mensile per n.12 mensilità.

Da questo, per la determinazione del reddito netto, si è detratto un importo relativo a spese e tasse, stimato in percentuale (15%) rispetto al reddito lordo.

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio Calabria Ionico, pari al 4.50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nelle seguenti tabelle di sintesi:

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO  
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 33**

<b>Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]</b>	<b>Rapporto strumentale complessivo della zona <math>\Gamma</math></b>	<b>Rapporto strumentale complessivo dell'edificio <math>\Delta</math></b>	<b>Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare <math>\Omega</math></b>
<b>€ 3,25</b>	1,282	1,196	1,255
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	<b>€6,25</b>		
Superficie commerciale Sc (mq)	<b>174,40</b>		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	<b>€ 1.090,00</b>		
<b>Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)</b>	<b>€ 13.080,00</b>		
<b>Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)</b>	<b>€ 1.962,00</b>		
<b>Reddito netto (R.A.L. - S)</b>	<b>€ 11.118,00</b>		
<b>Tasso medio redditività immobiliare T (%)</b>	<b>4,50 %</b>		



Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 247.066,66
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 247.000,00

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

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 1558,64, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 168,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 261.850,00.

Pertanto il valore medio tra € 275.000,00 ed € 247.000,00 risulta essere pari ad € 261.000,00.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per assenza di garanzia per vizi, e gli importi ad oggi da sostenere € 10.946,03 (dovuti a spese condominiali, pratiche amministrative e opere di demolizione precedentemente citate) si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 237.000,00.

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

**Euro € 237.000,00**

#### 14. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla seguente relazione:

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

Il CTU

Ing. Alessandro Rosaci

Dott. Ing. Alessandro ROSACI  
 Iscrizione all'Albo n° A.5475  
 alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
 del Ordine degli Ingegneri  
 della Provincia di Reggio Calabria

