



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 83/2023

Giudice: Dott. Cantone Stefano

Parti in causa:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	5
2. Operazioni peritali	9
3. Risposta ai quesiti	10
3.1 Quesito n.1: <i>verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta</i> ”;.....	10
3.2 Quesito n.2: <i>“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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</i> ”;.....	12
<i>verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario</i> ”;.....	12
3.3 Quesito n.3: <i>“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato</i> ”;.....	22
3.4 Quesito n.4: <i>“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</i> ”;.....	23
3.5 Quesito n.5: <i>“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i> ”;.....	24

- 3.6 Quesito n.6: "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";25
- 3.7 Quesito n.7: "verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";.....28
- 3.8 Quesito n.8: "specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";.....30
- 3.9 Quesito n.9: "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";.....31
- 3.10 Quesito n.10: " dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078";.....32
- 3.11 Quesito n.11: "accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene";.....33
- 3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"35
- 3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirent, 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";.....36

3.14 Quesito n.14: “determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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”;37

- a) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 20 (Appartamento).....40
- b) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 20 (Appartamento)49
- c) Stima definitiva - Subalterno 20 (Appartamento)51
- d) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 31 (posto auto coperto).....52
- e) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 31 (posto auto coperto).....61
- f) Stima definitiva - Subalterno 31 (posto auto coperto).....63
- g) Riepilogo stima dei beni pignorati - Subalterno 20 (Appartamento) e Subalterno 31 (posto auto coperto)64

3.15 Quesito n.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.66

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:.....66

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;66

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.)”66

4. Allegati..... 67

Riferimenti 68

1. Premessa

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **04/01/2024**, prestando giuramento in data **06/01/2024** ([cfr. Allegati nn. 1-2](#)), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

■ **Creditore procedente:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ **Debitore esecutato:** [REDACTED]
[REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposti alla valutazione dello scrivente consulente, consistono in:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Strada Rione A n.30, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 868, Subalterno n. 20, Piano 4, Cat. A/3, Classe 3, Zona censuaria 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 125 mq (123 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 €;**
- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Strada Rione A n.30, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 867, Subalterno n. 31, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita 44,16 €.**

L'attività dello scrivente consulente è stata finalizzata a fornire al G.E. delle valutazioni in quei campi dello scibile, in cui egli ritenga opportuno integrare le sue cognizioni. Nello specifico si è proceduto ad effettuare:

- raccolta documentale e descrizione di tutte le rilevanze utili alla valutazione economica dei beni immobili;
- predisposizione di un rapporto di valutazione immobiliare con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita forzata del bene.

Per l'ottemperanza delle attività sopra descritte, e per fornire adeguate e dettagliate risposte ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente consulente ha ritenuto di dover proseguire il proprio operato seguendo un preciso schema procedurale, riepilogato sinteticamente di seguito:

- Il tecnico ha verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c. ed ha ricostruito le vicende che hanno condotto alla Procedura Esecutiva in oggetto:
 - ✓ In data **14/01/2005** [REDACTED] con atto avanti al Notaio Dott. Nicola Comi, Notaio in Reggio Calabria, ai nn. Rep. 51175/ Racc. 4077, atto Registrato a Reggio Calabria il 14/01/2005 al n. 121/1T, stipulava contratto di mutuo fondiario con [REDACTED] per l'importo di 120.000,00 €.
 - ✓ A garanzia delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto di mutuo, la [REDACTED] concedeva ipoteca volontaria di primo grado, iscritta in data **17/01/2005** ai nn. Reg. gen. 912/Reg. part. 337, sino alla concorrenza di 240.000,00 € presso l'ufficio provinciale di Reggio Calabria, relativamente al diritto di proprietà, per la quota 1/1, sugli immobili siti in Comune di Reggio Calabria (RC) Via Reggio Campi, Rione A n.30, e precisamente: Foglio 87, part. 868 (ex 590), sub. 20 e Foglio 87, part. 867 (ex 591), sub. 31;
 - ✓ La suddetta [REDACTED] si rendeva però inadempiente rispetto alle obbligazioni assunte con il predetto contratto di mutuo;
 - ✓ [REDACTED], è divenuta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore [REDACTED] tra i quali è ricompreso il credito vantato nei confronti della [REDACTED], con ogni accessorio e garanzia allo stesso connesso
 - ✓ In data **06/09/2023** Parte creditrice notificava formale atto di precetto alla [REDACTED] per la complessiva somma di **85.669,92 €**, oltre compensi per atto di precetto di **620,13 €**, oltre successivi interessi maturati, maturandi al tasso legale dal 01/07/2022 fino al saldo effettivo;

- ✓ In data **14/11/2023** Parte creditrice provvedeva a sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, con le relative pertinenze ed i relativi frutti, gli immobili di seguito identificati: Foglio 87, part. 868 (ex 590), sub. 20 e Foglio 87, part. 867 (ex 591), sub. 31;
- ✓ In data **06/12/2023**, Presentazione n. 33, Registro generale n. 23029, Registro particolare n. 17550, il suddetto pignoramento veniva trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria.
- In data **06/01/2024**, il C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, per l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata, consistente in:
 - ✓ Estratto di mappa Foglio 87, Particelle 867-868 ([cfr. Allegato n. 3](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 87, Particella 867 ([cfr. Allegato n. 4](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 87, Particella 868 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 87, Particella 867, Subalterno 31 ([cfr. Allegato n. 7](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20 ([cfr. Allegato n. 8](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 87, Particella 867, Subalterno 31 ([cfr. Allegato n. 9](#));
 - ✓ Elaborato Planimetrico Foglio 87, Particella 867 ([cfr. Allegato n. 10](#)).
- In data **06/01/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza all'Archivio Notarile di Reggio Calabria, per ottenere copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Comi Nicola del 14/01/2005 - Repertorio 51174, attestante la titolarità dei beni oggetto di pignoramento in capo alla Debitrice; lo scrivente C.T.U. ha ottenuto la copia richiesta in data **15/01/2024** ([cfr. Allegato n. 11](#)).
- In data **15/01/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento; in data **01/02/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 12](#)).
- In data **31/01/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED] durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, dei beni oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 13](#)). Si allega alla presente relazione, documentazione

fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data **31/01/2024** ([cfr. Allegato n. 16](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 14-15](#)).

- In data **01/02/2024**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta è stata fornita in data **18/02/2024** ([cfr. Allegato n. 17](#)).
- In data **07/02/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **12/03/2024** (prot. 12/03/2024.0066583.U.) - [cfr. Allegato n. 18](#).
- In data **11/02/2024**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di due ispezioni ipotecarie aggiornate, relative ai due immobili oggetto di pignoramento, che si riportano in allegato ([cfr. Allegato n. 19](#)).
- In data **11/02/2024**, per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, il tecnico scrivente ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0014929 in atti dal 13/02/2024), relativamente all'immobile di seguito descritto: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 868, Subalterno n. 20 ([cfr. Allegato n. 20](#)).
- In data **10/03/2024**, per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.2, il tecnico scrivente ha protocollato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativamente all'immobile di seguito descritto: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 868, Subalterno n. 20 ([cfr. Allegato n. 23](#)).
- Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sui beni, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima dei beni oggetto di pignoramento.

2. Operazioni peritali

Il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato eseguito il giorno **31/01/2024 alle ore 15;00**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED].

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

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 13](#)) il verbale del Primo Accesso.

3. Risposta ai quesiti

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

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza della Certificazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED], aggiornata al 18/12/2023.

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sugli immobili, secondo quanto desunto dalla documentazione presente agli atti:

- **Iscrizione nn.912/337 del 17/01/2005** - Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 14/01/2005 Numero di Repertorio 51175 Notaio Comi Nicola Sede Reggio Calabria [REDACTED] (capitale 120.000,00 € - Totale 240.000,00 € - Durata 25 anni) gravante sui seguenti beni: Foglio 87, part. 868 (ex 590), sub. 20 e Foglio 87, part. 867 (ex 591), sub. 31;
- **Iscrizione nn.12347/945 del 18/07/2022** - Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 15/07/2022 Numero di Repertorio 4954/9422 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma [REDACTED] [REDACTED] capitale 49.241,54 € - Totale 98.483,08 €) gravante sui seguenti beni: Foglio 87, part. 868 (ex 590), sub. 20 e Foglio 87, part. 867 (ex 591), sub. 31;

- **Trascrizione nn.23029/17550 del 06/12/2023** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14/11/2023 Numero di Repertorio 2292 emesso da Uff. Giud. C. d'App. di Reggio Calabria Sede Reggio di Calabria [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui seguenti beni: Foglio 87, part. 868 (ex 590), sub. 20 e Foglio 87, part. 867 (ex 591), sub. 31.

Il C.T.U., ha esaminato inoltre le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria; sono quindi state eseguite n.2 ispezioni ipotecarie (n. **T18887 del 11/02/2024** e n. **T18958 del 11/02/2024**), autonomamente prelevata dal C.T.U. mediante il Sistema Informatico SISTER e che si riportano in allegato ([cfr. Allegato n. 19](#)), da cui sono emerse le trascrizioni ed iscrizioni, già rilevate dalla documentazione in atti, confermando quindi quanto riportato nella Certificazione Notarile.

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale aggiornato, del Foglio n.87 (Sezione RC) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa ([cfr. Allegato n. 3](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali delle due Particelle di appartenenza delle unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **12/03/2024** (prot. 12/03/2024.0066583.U.) - [cfr. Allegato n. 18](#).

3.2 Quesito n.2: *“descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”;

I beni oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposti alla valutazione dello scrivente consulente, consistono in:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Strada Rione A n.30, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 868, Subalterno n. 20, Piano 4, Cat. A/3, Classe 3, Zona censuaria 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 125 mq (123 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 €;**
- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Strada Rione A n.30, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 867, Subalterno n. 31, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita 44,16 €.**

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, si riportano:

- due viste aeree (una di inquadramento generale ed una di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- uno stralcio dell'estratto di mappa catastale (si allega alla presente relazione l'estratto di mappa completo - [cfr. Allegato n. 3](#));

Sulle suddette immagini, vengono indicati, mediante polilinea di colore rosso, i fabbricati in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento.



Figura 1: Vista aerea di inquadramento



Figura 2: Vista aerea di dettaglio

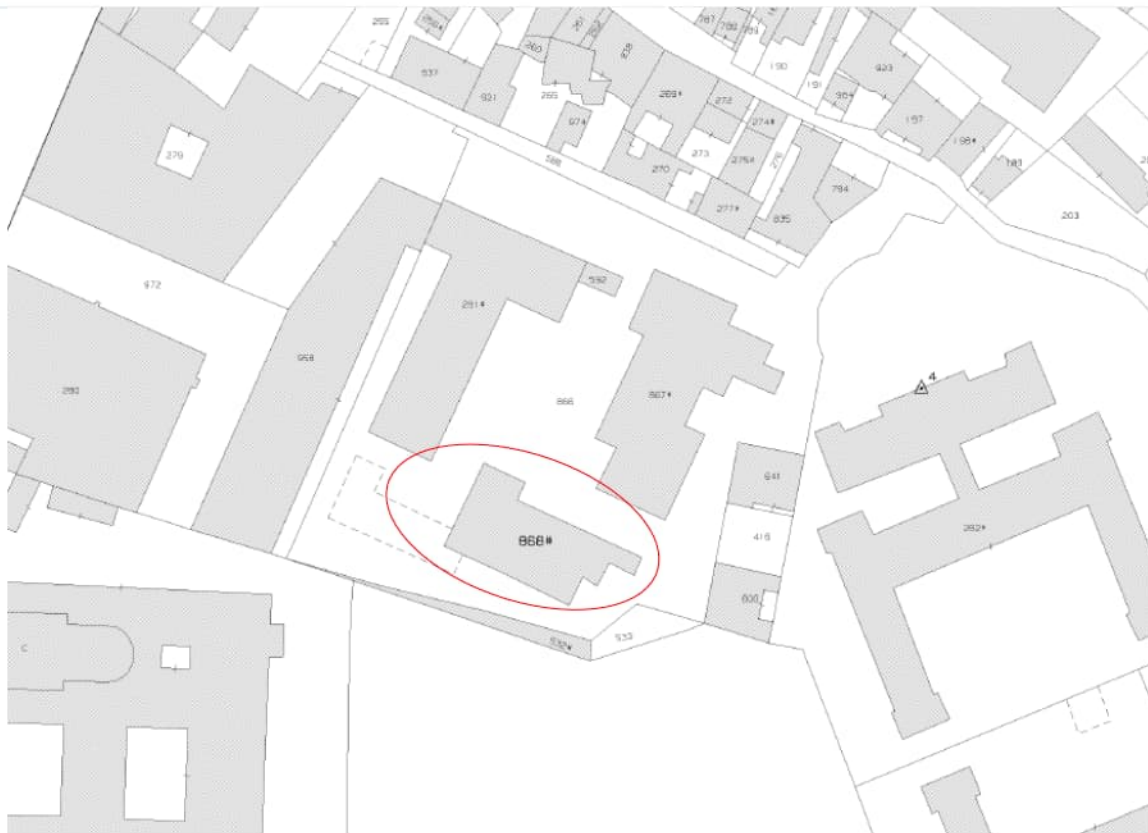


Figura 3: Stralcio di mappa catastale (Foglio 87)

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano i beni oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Reggio Campi, Rione A n.30.

Si tratta di una zona semicentrale (distante solo qualche decina di metri dal centro cittadino), ben collegata con il resto della città, mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è molto bene servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.); in aggiunta a ciò, l'immobile è distante circa 3 km dalla Svincolo Autostradale, 2 km dalla Stazione Ferroviaria e 7 km dall'Aeroporto, consentendo quindi facili spostamenti sia all'interno che all'esterno del Comune.

L'area su cui sorge l'edificio in oggetto, possiede strade dotate di pubblica illuminazione e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è colma di fabbricati che risultano disomogenei per quanto riguarda tipologia, numero di piani e finiture esterne, conferendo all'intera zona un carattere moderatamente variegato dal punto di vista urbanistico.

In prossimità del fabbricato in oggetto risultano, inoltre, presenti diverse attività commerciali e servizi di prima necessità e non solo (scuole di ogni ordine e grado, farmacie, alimentari, bar, pizzerie, supermercati, tabaccheria, palestra); risultano poco distanti luoghi di culto, uffici pubblici, il Museo Nazionale (circa 1,5 km), l'Azienda Ospedaliera Bianchi-Melacrino-Morelli di Reggio Calabria (circa 3 km) e soprattutto il Corso Garibaldi ed il Lungomare, che rappresentano le principali arterie del Centro Storico (distanti solo poche centinaia di metri).

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consistono in due immobili, di cui uno adibito ad abitazione ed uno a posto auto coperto, ubicati rispettivamente al piano quarto (quinto fuori terra) ed al piano primo seminterrato, di un complesso edilizio composto da n.4 corpi di fabbrica (Edificio 1, Edificio A1, Edificio A2, Edificio A3), costituiti ciascuno da n.5 elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, disimpegnati da n.7 corpi scala (scala 1, scala A, scala B, scala C, scala D, scala E, scala F).

Il complesso edilizio è dotato di più accessi carrabili e pedonali, che consentono di giungere nell'area cortilizia comune ubicata al piano terra ed ai rispettivi portoni di accessi delle singole scale dei corpi di fabbrica.

Pianerottoli e gradini del vano scala sono rivestiti con marmi di colore chiaro, che si reputano di buona qualità; pareti e soffitti sono tinteggiati con pittura avente tonalità cromatica chiara, in cui si rilevano modeste macchie di umidità.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (in parte dotato di rivestimento in mattoncini di colore scuro ed in parte tinteggiato con pittura avente tonalità chiare) siano mediocri, dal momento che si rileva il distacco di porzioni di tinteggiatura/intonaco, l'espulsione del copriferro ed il deterioramento di porzioni del rivestimento.

L'accessibilità all'appartamento è consentita mediante vano scala interno, dotato di impianto di sollevamento meccanico: non risultano pertanto presenti barriere architettoniche per eventuali portatori di handicap.

L'ingresso dell'appartamento (Subalterno n.20) è delimitato da un portone, di colore scuro, a doppia anta apribile verso l'interno, varcato il quale si giunge ad un ingresso, che permette di accedere a tutti i locali dell'appartamento, ovvero cucina, soggiorno, 2 camere, 2 W.C., 2 ripostigli, corridoio e 2 balconi.

Si riporta di seguito, un estratto della planimetria dell'appartamento, con l'individuazione dei locali e la numerazione delle camere, al fine di facilitare la lettura della descrizione che seguirà.



Figura 4: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali

L'ingresso, avente forma ad L rovesciata, consente l'accesso, procedendo dalla sinistra del portone di ingresso in senso orario, ai seguenti locali: ripostiglio n.1, soggiorno, corridoio e cucina.

Il ripostiglio n.1, avente forma irregolare, è accessibile, come anzi detto, dall'ingresso mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta; il locale è privo di finestre.

Il soggiorno, avente forma pressoché rettangolare, è dotato di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in legno-vetro di colore chiaro a due ante, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro, ed è accessibile dall'ingresso mediante porta in legno-vetro, di colore scuro a doppia anta.

La cucina, avente forma pressoché rettangolare, è dotata di n.2 porte-finestre (di cui una in legno-vetro ad anta singola che si affaccia sul balcone n.2 ed una in pvc-vetro ad anta doppia) ed una finestra in legno-vetro, con avvolgibili esterni in pvc di colore scuro, ed è accessibile dall'ingresso mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta.

Il ripostiglio n.2, avente forma rettangolare, è accessibile dal locale cucina mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta; il locale è privo di finestre.

I due balconi, pavimentati con piastrelle in cotto, sono recintati in parte con parapetto in muratura ed in parte con ringhiera in ferro (tinteggiata di colore bianco).

Il corridoio è accessibile dall'ingresso mediante porta in legno-vetro di colore scuro ad anta singola; il locale è privo di finestre e consente l'accesso alla camera 1, al W.C. 1 ed al disimpegno (che consente, a sua volta, di accedere alla camera 2 ed al W.C. 2). Su porzione del corridoio e della camera 1 è presente un controsoffitto, finalizzato al solo accatastamento di oggetti (si veda allegato n.16 - con ottici 27 e 36).

La camera 1, avente forma a L rovesciata, è dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in pvc-vetro di colore chiaro a due ante, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro, ed è accessibile dal corridoio mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta.

La camera 2, avente forma rettangolare, è dotata di n.1 finestra in pvc-vetro di colore chiaro a tre ante, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro, ed è accessibile dal piccolo disimpegno, che a sua volta consente l'accesso anche al W.C. 2.

Il W.C. 1, dotato di n.1 finestra in legno-vetro di colore chiaro, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro, è accessibile dal corridoio mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica analoga a quella dei pavimenti del locale. Il W.C. è dotato di box doccia e di sanitari che si reputano di buona qualità.

Il W.C. 2, dotato di n.1 finestra in legno-vetro di colore chiaro, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro, è accessibile dal disimpegno mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica analoga a quella dei

pavimenti del locale. Il W.C. è dotato di vasca da bagno e di sanitari che si reputano di buona qualità.

Tutto l'immobile risulta essere tinteggiato con pittura avente differenti tonalità cromatiche (variabili a seconda dei locali ed in ogni caso con tonalità chiare), e pavimentato con piastrelle in ceramica, parquet e marmi, anche in questo caso a seconda della destinazione d'uso dei locali.

Nel complesso, le finiture e le condizioni di manutenzione dell'immobile si reputano discrete: si segnalano, tuttavia, le seguenti criticità:

- mancato funzionamento (secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo) del condizionatore della camera 2;
- distacco e deterioramento di modeste porzioni di tinteggiatura da soffitti e pareti dei locali ingresso, corridoio, soggiorno e W.C. 1 (si veda allegato n.16 - con ottici 9, 26, 30 e 38);
- danneggiamento di porzioni di pavimento del ripostiglio 2 (si veda allegato n.16 - con ottico 21).

Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'appartamento, si riassume quanto segue:

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma anche per lo stesso non è disponibile il certificato di conformità ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008;
- l'impianto di condizionamento consiste in n.2 split, ubicati nella "Camera 1" e nella "Camera 2", di cui solo uno funzionante (secondo quanto dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo). Lo scrivente C.T.U. ha richiesto il libretto dell'impianto al Debitore, senza però riceverne alcuna copia.

Il posto auto coperto, ubicato al primo piano seminterrato ed avente forma rettangolare, è delimitato su due lati dal muro esterno; sugli altri due lati non è delimitato da alcun elemento fisico separatorio e confina con altro subalterno e con l'area comune condominiale, che ne consente l'accesso.

SUBALTERNO 31: PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2,60 m



Figura 5: Planimetria del posto auto coperto oggetto di pignoramento

Il posto auto, tinteggiato con pittura di colore chiaro, è privo di pavimentazione e si presenta in pessime condizioni di manutenzione, dal momento che si rilevano le seguenti criticità (si veda allegato n.16 - coni ottici 47, 48, 49, 50, 51 e 52):

- sfondellamento di porzioni di solaio;
- carbonatazione del calcestruzzo degli elementi strutturali, con conseguente espulsione e corrosione delle armature;
- presenza di infiltrazioni dal soffitto;
- distacco di porzioni di tinteggiatura ed intonaco da soffitto e pareti.

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

INTERO FABBRICATO

- Periodo di costruzione: fine anni '60;
- Tipologia strutturale del fabbricato: strutture portante in cemento armato, con tamponatura in laterizi forati

Le informazioni sopra riportate, vista l'impossibilità di ispezionarle in sede di sopralluogo (se non limitatamente alle porzioni chiaramente visibili), sono state desunte dalla documentazione ufficiale reperita mediante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria.

APPARTAMENTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Finiture interne: tinteggiatura per soffitti e pareti, avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e piastrelle in ceramica per i servizi igienici e per porzioni del locale cucina;
- Pavimentazione interna e balconi: marmi, piastrelle in ceramica e parquet per gli ambienti interni, e piastrelle in cotto per i balconi;
- Portone di ingresso: portone, di colore scuro, a doppia anta apribile verso l'interno;
- Infissi interni: porte in legno e legno-vetro, di colore scuro, ad anta singola o a doppia anta;
- Infissi esterni: finestre in pvc-vetro e legno-vetro, di colore chiaro, ad anta singola o a doppia anta, con avvolgibili esterni in pvc di colore scuro;
- Servizi igienici: due W.C. (entrambi dotati di areazione naturale), di cui uno con vasca da bagno ed uno con box doccia;
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di condizionamento: presente (split);
- Superficie calpestabile interna: 103,00 mq;
- Superficie calpestabile balconi: 7,00 mq;
- Superficie commerciale: 125 mq (123 mq escluse le aree scoperte).

POSTO AUTO COPERTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Finiture interne: tinteggiatura di colore chiaro;
- Pavimentazione interna: non presente;
- Infissi interni/esterni: non presenti;
- Impianto idrico-sanitario: non presente;
- Impianto elettrico: presente (solo in parte sottotraccia)
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente;
- Superficie commerciale: 17,00 mq.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data **31/01/2024** ([cfr. Allegato n. 16](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 14-15](#)).

Il C.T.U., preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto, alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "F" del subalterno n.20), che viene allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n. 23](#)), e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8006324000155497 - Protocollo n. 180903 del 10/03/2024).

Preso atto della mancata ricezione del libretto dell'impianto, richiesto al Debitore ma mai ricevuto, lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. come se tale impianto non fosse presente: in ogni caso, la presenza di uno solo condizionatore (funzionante) nell'intero appartamento, non ne avrebbe modificato la prestazione energetica complessiva.

Relativamente al subalterno 31, non è necessario alcun A.P.E., essendo il posto auto coperto esente dalla redazione dello stesso, secondo quanto disposto all'articolo 3, comma 3, lettera e) del Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005.

3.3 Quesito n.3: “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;

I dati identificativi degli immobili oggetto di relazione sono i seguenti:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Strada Rione A n.30, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 868, Subalterno n. 20, Piano 4, Cat. A/3, Classe 3, Zona censuaria 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 125 mq (123 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 €;**
- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Strada Rione A n.30, individuata al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 87, Particella n. 867, Subalterno n. 31, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Zona censuaria 1, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita 44,16 €.**

Dal confronto tra quanto effettivamente rilevato, quanto indicato nelle visure catastali (che si riportano in allegato) e quanto indicato nell’atto di pignoramento, si evince che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente gli immobili, consentendone la loro univoca identificazione.

3.4 Quesito n.4: “proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e le planimetrie catastali depositate in atti ([cfr. Allegati n. 8-9](#)), si evince quanto segue:

- Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20: la planimetria è difforme, in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Foglio 87, Particella 867, Subalterno 31: la planimetria è conforme.

Alla luce di ciò, è risultato necessario procedere alla presentazione di una variazione catastale per il solo Subalterno 20 (DOCFA pratica n. RC0014929 in atti dal 13/02/2024), al fine di rappresentare in planimetria lo stato dei luoghi reale, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente C.T.U.

Si riportano, in allegato, la variazione catastale depositata in data 11/02/2024 ed approvata in data 13/02/2024 ([cfr. Allegato n. 20](#)), la visura aggiornata dopo l’approvazione della sopracitata variazione ([cfr. Allegato n. 21](#)) e la planimetria aggiornata dopo l’approvazione della sopracitata variazione ([cfr. Allegato n. 22](#)).

Si specifica che, a seguito della sopracitata variazione, non sono variati gli identificativi catastali dell’immobile.

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

Come già indicato nei precedenti paragrafi, le particelle in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento (Particelle n. 867-868 del Foglio di Mappa n.87), secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 12/03/2024.0066583.U. del 12/03/2024 ([cfr. Allegato n. 18](#)), ricadono:

- nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato con Delibera C.C. n. 44 del 25/03/1970 ed approvato con DPGR n. 914 del 06/05/1985:
 - ✓ **Zona B – Ristrutturazione** - Art. 19 delle N.T.A.: *"Tale zona omogenea B è individuata nel P.R.G. con i termini di aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione"*.
- nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), adottato con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020:
 - ✓ **ATU II.1 – orientato in prevalenza al consolidamento della città recente**, in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *"residenza, commercio per grande e piccola distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità, attività produttive compatibili con la residenza"*.

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 12/03/2024.0066583.U. del 12/03/2024 ([cfr. Allegato n. 18](#)), che le suddette Particelle sono soggette ai seguenti vincoli:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L. 58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 Superficie orizzontale interna.

Alla luce di quanto sopra, la destinazione dei beni oggetto di pignoramento, **risulta compatibile con le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale.**

3.6 Quesito n.6: “indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all’art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;

Per come anticipato in premessa, in data **15/01/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento; in data **01/02/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 12](#)).

La costruzione del fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata autorizzata mediante i seguenti titoli edilizi:

- **Licenza di Costruzione n.375 del 31/08/1967** rilasciata alla [REDACTED]” per la costruzione di un complesso di fabbricati a sei piani fuori terra e seminterrato in c.a., a seguito dell’Approvazione della Commissione Edilizia nella Seduta n. 770 del 15/05/1967;
- **Autorizzazione di Abitabilità n.70 del 10/11/1969** rilasciata alla [REDACTED]” per l’intero fabbricato.

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato, si rileva quanto segue:

- **Subalterno 20:** non conforme, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nel differente posizionamento del locale W.C. 2 (ubicato in aderenza al W.C. 1 e non in aderenza al locale cucina), nella creazione di due ripostigli, nell’ampliamento del locale cucina e nella modifica della zona ingresso/corridoio: per una migliore

identificazione delle suddette difformità, si rimanda alle seguenti figure, in cui sono riportati lo stato di fatto (rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo) e lo stato autorizzato con il sopracitato titolo edilizio:



Figura 6: Planimetria - Stato di fatto rilevato dal C.T.U.

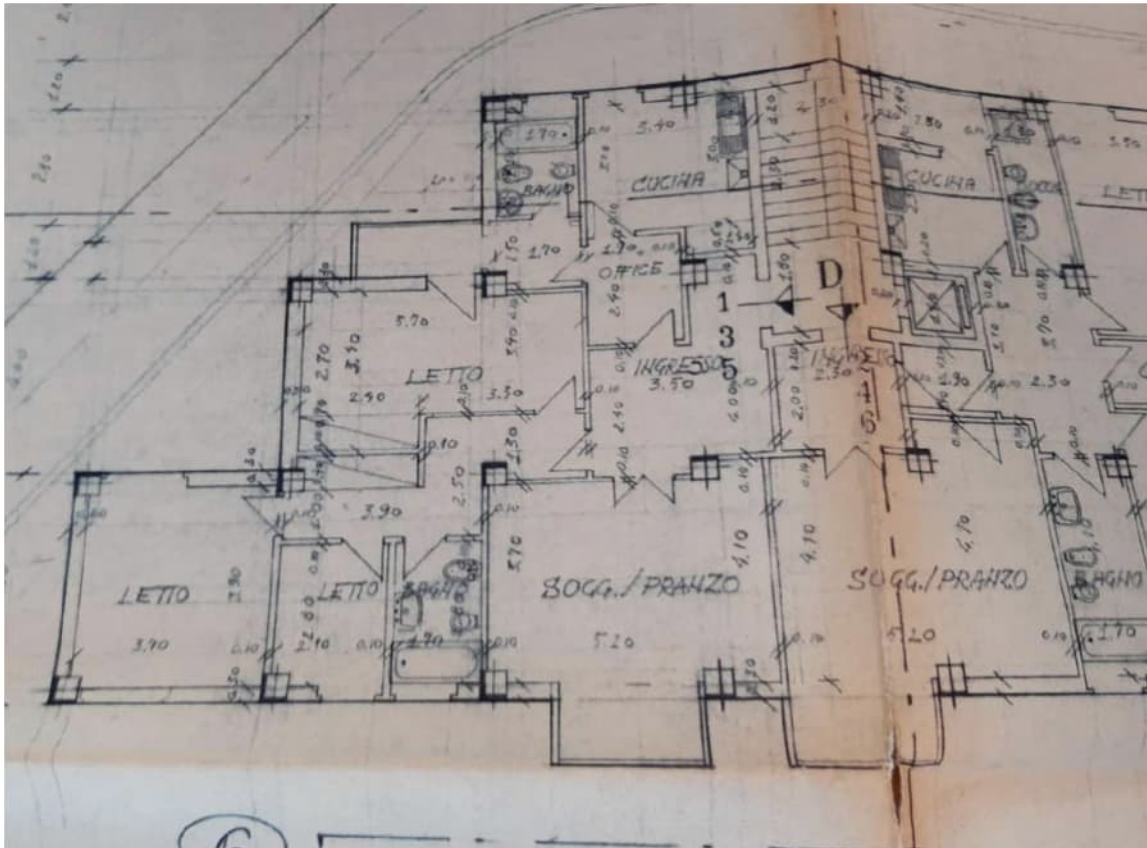


Figura 7: Planimetria - Stato di autorizzato

➤ Subalterno 31: conforme.

Per quanto concerne il subalterno 20, alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia (C.I.L.A.) in sanatoria**, finalizzata a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo (comprensivo di diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed oneri professionali tecnici) si stima in **3.000,00 €**.

3.7 Quesito n.7: “verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

Il bene oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal quesito in oggetto.

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall'Atto di Compravendita Rep. n. 51174, Raccolta n. 4076 del 14/01/2005 - Notaio [REDACTED] di Reggio Calabria.

Mediante il suddetto atto, l'attuale Debitore Esecutato ha acquistato dalla [REDACTED] i due beni oggetto di pignoramento, ovvero appartamento ubicato al quarto piano dell'edificio A2, disimpegnato dalla scala D, contraddistinto con il numero interno 7, e posto auto coperto ubicato al piano seminterrato dell'Edificio A2

Nello stesso atto, viene precisato quanto segue: “... Le unità immobiliari in oggetto si intendono vendute e rispettivamente acquistate nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui attualmente si trovano, con ogni loro diritto, accessorio e pertinenza inerente, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del complesso edilizio comuni ai sensi di legge, nonché con tutte le servitù attive e passive, se esistenti e legali. In particolare le parti precisano quanto segue:

- *La corte di pertinenza dell'intero complesso edilizio, della superficie di circa quattromilatrecentoquaranta metri quadrati, è bene condominiale ed è destinata alla viabilità ed a spazi verdi, eccezion fatta per quella parte occupata dai posti per parcheggio auto coperti e scoperti di proprietà della società venditrice. Sulla stessa la parte acquirente o i suoi aventi causa, avrà diritto di accesso e transito, essendole preclusa la possibilità di parcheggiare o sostare con automezzi;*
- *Nessun diritto competerà alla parte acquirente, o ai suoi aventi causa, sugli edifici 1, A1 ed A3, nonché sul lastrico solare all'ultimo piano dell'Edificio A2 (del quale fa parte l'appartamento compravenduto con il presente atto) con espressa facoltà per la società venditrice e o per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di poter costruire in sopraelevazione sui lastrici solari dei detti edifici nel rispetto delle norme tecniche ed urbanistiche anche di futura emanazione, senza dover corrispondere ai proprietari dei piani sottostanti l'indennità prevista dall'articolo 1127 del codice civile, salvo il diritto all'installazione e manutenzione dell'antenna televisiva centralizzata;*

...

- *La società venditrice, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, dichiara di riservarsi, come con il presente atto si riserva, la utilizzazione di eventuali volumetrie costruibili, rivenienti dal recupero per soppressione di unità immobiliari abitative e loro sostituzione con locali garages e cantinati, senza alcuna diritto o pretesa al riguardo da parte dell'acquirente, o suoi aventi causa, di tanto essendosi tenuto conto nel determinare il prezzo della presente compravendita".*

3.8 Quesito n.8: “specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

In data **01/02/2024**, il C.T.U. ha contattato l’Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta (ovvero il Regolamento Condominiale) è stata fornita in data **18/02/2024** ([cfr. Allegato n. 17](#)), contestualmente alle ulteriori informazioni richieste, che si riportano di seguito:

- la Debitrice ha un debito al 31/12/2023 (il consuntivo dell'esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023 è già stato approvato in sede assembleare) pari a **2.651,81 €**;
- la quota mensile a carico della Debitrice (secondo quanto si evince dal preventivo di spesa ordinaria per l'esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024) è pari a **73,00 €**.

3.9 Quesito n.9: “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”;

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle u.i.u. pignorate (appartamento + posto auto coperto a servizio dello stesso appartamento), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.10 Quesito n.10: “ dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078”;

I beni oggetto di relazione sono stati pignorati per intero, quindi non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito.

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle u.i.u. pignorate (appartamento + posto auto coperto a servizio dello stesso appartamento), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.11 Quesito n.11: *“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene”;*

Secondo quanto dichiarato e rilevato durante l’operazione peritale del 31/01/2024, l’appartamento ed il garage sono utilizzati dal padre della Debitrice [REDACTED]

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall’Atto di Compravendita Rep. n. 51174, Raccolta n. 4076 del 14/01/2005 - Notaio [REDACTED] di Reggio Calabria.

Mediante il suddetto atto, l’attuale Debitore Esecutato ha acquistato dalla Società [REDACTED] i due beni oggetto di pignoramento, ovvero appartamento ubicato al quarto piano dell’edificio A2, disimpegnato dalla scala D, contraddistinto con il numero interno 7, e posto auto coperto ubicato al piano seminterrato dell’Edificio A2

Nello stesso atto, viene precisato quanto segue: *“... Le unità immobiliari in oggetto si intendono vendute e rispettivamente acquistate nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui attualmente si trovano, con ogni loro diritto, accessorio e pertinenza inerente, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del complesso edilizio comuni ai sensi di legge, nonché con tutte le servitù attive e passive, se esistenti e legali. In particolare le parti precisano quanto segue:*

- *La corte di pertinenza dell’intero complesso edilizio, della superficie di circa quattromilatrecentoquaranta metri quadrati, è bene condominiale ed è destinata alla viabilità ed a spazi verdi, eccezion fatta per quella parte occupata dai posti per parcheggio auto coperti e scoperti di proprietà della società venditrice. Sulla stessa la parte acquirente o i suoi aventi causa, avrà diritto di accesso e transito, essendole preclusa la possibilità di parcheggiare o sostare con automezzi;*
- *Nessun diritto competerà alla parte acquirente, o ai suoi aventi causa, sugli edifici 1, A1 ed A3, nonché sul lastrico solare all’ultimo piano dell’Edificio A2 (del quale fa parte*

l'appartamento compravenduto con il presente atto) con espressa facoltà per la società venditrice e o per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di poter costruire in sopraelevazione sui lastrici solari dei detti edifici nel rispetto delle norme tecniche ed urbanistiche anche di futura emanazione, senza dover corrispondere ai proprietari dei piani sottostanti l'indennità prevista dall'articolo 1127 del codice civile, salvo il diritto all'installazione e manutenzione dell'antenna televisiva centralizzata;

...

- *La società venditrice, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, dichiara di riservarsi, come con il presente atto si riserva, la utilizzazione di eventuali volumetrie costruibili, rivenienti dal recupero per soppressione di unità immobiliari abitative e loro sostituzione con locali garages e cantinati, senza alcuna diritto o pretesa al riguardo da parte dell'acquirente, o suoi aventi causa, di tanto essendosi tenuto conto nel determinare il prezzo della presente compravendita".*

Il sopracitato atto, datato **14/01/2005**, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **06/12/2023**.

3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Le u.i.u. oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito. Secondo quanto dichiarato e rilevato durante l'operazione peritale del 31/01/2024, l'appartamento ed il garage sono utilizzati dal padre della Debitrice [REDACTED]

3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 12/03/2024.0066583.U. del 12/03/2024 - [cfr. Allegato n. 18](#)), i vincoli inibitori che sussistono sulle particelle oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L. 58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 Superficie orizzontale interna.

In merito a quanto riportato nell'Atto di Compravendita, si rimanda alla risposta al [quesito n.7](#).

In merito agli aspetti legati al Condomino, si rimanda alla risposta al [quesito n.8](#).

3.14 Quesito n.14: *“determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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”;*

Preliminarmente all’operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale delle unità oggetto di pignoramento.

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

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

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

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

$$S_c = S_p + \sum K_n * S_u \quad (14.1)$$

nella quale:

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

Utilizzando i coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura, si è pervenuti ai seguenti risultati:

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda coperta	123,00	1,00	123,00
Superficie balconi	6,75	0,30	2,00
Superficie lorda commerciale	-	-	125,00

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale (subalterno 20)

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda commerciale	17,00	1,00	17,00

Tabella 2: calcolo della superficie commerciale (subalterno 31)

Per la determinazione del valore degli immobili 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 "abitazioni di tipo economico" e "posti auto coperti", site nella zona dei beni in esame, si hanno i seguenti valori:

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: **REGGIO CALABRIA**
 Comune: **REGGIO DI CALABRIA**
 Fascia/zona: **Semicentrale/VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE D X CALOPINACE - PARCO FIAMMA.**
 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	780	1150	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2,6	3,4	L
Box	Normale	475	650	L	2,5	3,5	L
Posti auto scoperti	Normale	175	250	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	3,7	5,2	L

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



Figura 8: Individuazione della zona OMI e degli immobili oggetto di pignoramento

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 20 (Appartamento)

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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **750,00 €/mq**.

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

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.2)$$

nella quale:

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

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

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

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (14.3)$$

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

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

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

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

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

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

Le caratteristiche funzionali di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture destinate ad attività terziarie.

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

Le caratteristiche sociali di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc. In questo caso, non disponendo di dati certi sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

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

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

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

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.4)$$

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

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

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

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

Le caratteristiche estetiche incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni. Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

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

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

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

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

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.5)$$

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

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.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (14.6)$$

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

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 300 e 500 m	1,022
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Tra 500 m e 1 km	1,003
Produttoria Γ_1		1,025

Tabella 4: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,008
Stazione ferroviaria		1,011
Linee di autobus		1,000
Musei		1,008
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Produttoria Γ_2		1,057

Tabella 5: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante	1,000
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	1,000

Tabella 6: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,025 * 1,057 * 1,000 = 1,084$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,000
Produttoria Δ_1	-	1,002

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Coefficiente
Estetica delle facciate	1,000
Decorazioni ed ornamenti	1,000
Estetica atrio condominiale	1,005
Estetica scale edificio	1,003
Estetica pianerottoli	1,002
Estetica portone edificio	1,001
Composizione architettonica	1,000
Produttoria Δ_2	1,011

Tabella 8: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Coefficiente
Tinteggiatura pareti scale	0,995
Gradini scale	1,000
Atrio d'ingresso	1,000
Infissi delle scale	1,000
Conservazione intonaco facciate	0,992
Tinteggiatura facciate	0,995
Tinteggiature ringhiere	0,995
Stato dei frontalini e dei balconi	0,992
Produttoria Δ_4	0,969

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

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,002*1,011*0,969 = 0,982$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Coefficiente	
Illuminazione		1,018
Ventilazione		1,010
Insolazione		1,000
Dimensione ambienti		1,016
Disposizione ambienti		1,000
Assenza zone morte		1,004
Ambienti di deposito		1,012
Qualità servizi		1,026
Qualità cucina		1,023
Classe energetica		0,894
Produttoria Ω_1		0,996

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Coefficiente	
Portone di ingresso		0,995
Porte interne		0,995
Tinte e decori		1,000
Pavimentazioni		0,950
Piastrelle pareti bagno		1,000
Piastrelle pareti cucina		1,000
Infissi		0,990
Rubinetteria		1,000
Produttoria Ω_2		0,931

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3		
Caratteristica	Coefficiente	
Piano Quarto		1,030
Affaccio prevalente: cortile		0,991
Produttoria Ω_3		1,021

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4		
Taglio dimensionale	Coefficiente	
Tra 120 mq e 150 mq		0,995
Produttoria Ω_4		0,995

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Ripristini porzioni di tinteggiatura e sostituzione porzioni di pavimento	0,985
Produttoria Ω_5	0,985

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,996*0,931*1,021*0,995*0,985= 0,928$

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

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma*\Delta*\Omega$
	1,084	0,982	0,928	0,987

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 economico): 750,00 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.2) e (14.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	750,00	0,987	740,25	125	92.531,25
				Valore Totale ARROTONDATO	92.500,00

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

b) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 20 (Appartamento)

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 (Rn) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

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

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.7)$$

nella quale:

- Vc = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- Rn = 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: € 3,00/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

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

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

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

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

Assunto il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria pari al 4,50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,00	1,084	0,982	0,928
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese			€ 2,96
Superficie commerciale Sc (mq)			125,00
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)			€ 370,00
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)			€ 4.440,00
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)			€ 666,00
Reddito netto (R.A.L. - S)			€ 3.774,00
Tasso medio redditività immobiliare T (%)			4,50 %
Valore di capitalizzazione R.N./T			€ 83.200,00
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)			€ 83.000,00

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

c) Stima definitiva - Subalterno 20 (Appartamento)

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzamenti/detraioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore (arrotondato) di **€ 88.000,00**.

d) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 31 (posto auto coperto)

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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito a posti auto coperti, pari a **562,50 €/mq**.

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

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.8)$$

nella quale:

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

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

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

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (14.9)$$

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

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

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

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

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

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

Le caratteristiche funzionali di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture destinate ad attività terziarie.

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

Le caratteristiche sociali di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc. In questo caso, non disponendo di dati certi sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

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

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

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

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.10)$$

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

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

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

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

Le caratteristiche estetiche incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni. Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

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

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

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

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

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.11)$$

Si esamina, infine, la **scala relativa all'unità immobiliare**, al fine di considerare direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. Nel caso di posti auto/box, i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *tipologia, aspetto estetico, funzioni del Comune di riferimento e stato conservativo*, corrispondenti - in analogia ai casi precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$.

La tipologia tiene conto della funzionalità del posto auto/box (ovvero box auto isolato, box auto in batteria, box auto in autorimessa, box auto in condominio, posto auto coperto con tettoia, posto auto scoperto in parcheggio a raso, ecc).

L'aspetto estetico prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio: si tratta sostanzialmente di quelle qualità che sono ricercate maggiormente da potenziali acquirenti di un posto auto/box.

Le funzioni del Comune di riferimento incidono direttamente sulla domanda di posti auto/box, e tengono conto in particolar modo, della disponibilità di tipologie analoghe di beni, nelle zone circostanti l'immobile oggetto di stima.

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, $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$ 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.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 \quad (14.12)$$

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

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 300 e 500 m	1,022
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Tra 500 m e 1 km	1,003
Produttoria Γ_1		1,025

Tabella 18: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,008
Stazione ferroviaria		1,011
Linee di autobus		1,000
Musei		1,008
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Produttoria Γ_2		1,057

Tabella 19: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante	1,000
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	1,000

Tabella 20: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,025 * 1,057 * 1,000 = 1,084$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,000
Produttoria Δ_1	-	1,002

Tabella 21: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2		
ELEMENTO	Coefficiente	
Estetica delle facciate		1,000
Decorazioni ed ornamenti		1,000
Estetica atrio condominiale		1,005
Estetica scale edificio		1,003
Estetica pianerottoli		1,002
Estetica portone edificio		1,001
Composizione architettonica		1,000
Produttoria Δ_2		1,011

Tabella 22: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire		
Tipologia lavori	Coefficiente	
Tinteggiatura pareti scale		0,995
Gradini scale		1,000
Atrio d'ingresso		1,000
Infissi delle scale		1,000
Conservazione intonaco facciate		0,992
Tinteggiatura facciate		0,995
Tinteggiature ringhiere		0,995
Stato dei frontalini e dei balconi		0,992
Produttoria Δ_4		0,969

Tabella 23: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,002 * 1,011 * 0,969 = 0,982$

UNITA' IMMOBILIARE: TIPOLOGIA Ω_1	
Tipologia	Valore
Posto auto in piano seminterrato con spazi condominiali	1,150
Produttoria Ω_1	1,150

Tabella 24: Unità immobiliare Tipologia: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: ASPETTO ESTETICO Ω_2	
Caratteristica	Valore
Vicinanza al centro cittadino	1,000
Vicinanza all'abitazione del fruitore	1,000
Pavimentazioni	0,950
Ventilazione naturale	1,000
Facilità di manovra	0,950
Dissuasione all'uso da parte di estranei	0,980
Produttoria Ω_2	0,884

Tabella 25: Unità immobiliare Aspetto estetico: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: FUNZIONI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO Ω_3	
Caratteristica	
Grado di disponibilità parcheggi pubblici	0,950
Produttoria Ω_3	0,950

Tabella 26: Unità immobiliare Funzioni del Comune di riferimento: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_4	
Opere	Coefficiente
Ripristino porzioni danneggiate di pareti e soffitto	0,750
Produttoria Ω_5	0,750

Tabella 27: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,115 \cdot 0,884 \cdot 0,950 \cdot 0,750 = 0,725$

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

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. POSTO AUTO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	1,084	0,982	0,725	0,772

Tabella 28: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per i posti auto coperti): 562,50 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.8) e (14.9), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	562,50	0,772	434,25	17	7.382,25
				Valore Totale ARROTONDATO	7.500,00

Tabella 29: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

e) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 31 (posto auto coperto)

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 (Rn) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

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

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.13)$$

nella quale:

- Vc = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- Rn = 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: € 3,00/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

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

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

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

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

Assunto il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria pari al 4,50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,00	1,084	0,982	0,725
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese			€ 2,32
Superficie commerciale Sc (mq)			17,00
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)			€ 39,44
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)			€ 473,28
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)			€ 70,99
Reddito netto (R.A.L. - S)			€ 402,29
Tasso medio redditività immobiliare T (%)			4,50 %
Valore di capitalizzazione R.N./T			€ 8.939,78
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)			€ 9.000,00

Tabella 30: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

f) Stima definitiva - Subalterno 31 (posto auto coperto)

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzamenti/detraioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore (arrotondato) di **€ 8.500,00**.

g) Riepilogo stima dei beni pignorati - Subalterno 20 (Appartamento) e Subalterno 31 (posto auto coperto)

Lo scrivente consulente riporta, di seguito, il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, determinati nei precedenti paragrafi:

Determinazione conclusiva del valore degli immobili	
Valore del Subalterno 20 (Appartamento)	€ 88.000,00
Valore del Subalterno 31 (Posto auto coperto)	€ 8.500,00
Valore totale	€ 96.500,00

Tabella 31: Determinazione conclusiva del valore dei beni oggetto di pignoramento.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del **2,5 %** per l'occupazione e l'utilizzo dei beni, il suddetto importo viene ridotto a **€ 94.087,50**.

Secondo quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. (modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132), il C.T.U. procede ad un'ulteriore riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduto: a tal fine, lo scrivente riduce il valore di mercato dei beni di un'aliquota pari al **2,5 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a **€ 91.735,21**

Vengono, infine, sottratte le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), che vengono stimate in **€ 3.000,00**.

Il valore complessivo finale (arrotondato) dei beni oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 89.000,00**: potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato.

Si riepiloga nella tabella sottostante, quanto sopra descritto analiticamente:

Determinazione conclusiva del valore degli immobili oggetto di pignoramento	
Valore del Subalterno 20 (Appartamento)	€ 88.000,00
Valore del Subalterno 31 (Posto auto coperto)	€ 8.500,00
Valore totale	€ 96.500,00
Deprezzamento per occupazione ed utilizzo dei beni	2,5 %
Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo dei beni	€ 94.087,50
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti	2,5 %
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti	€ 91.735,21
Spese di regolarizzazione/ripristino (dettagliate in risposta al quesito n.6)	€ 3.000,00
Valore complessivo finale degli immobili	€ 88.735,21
Valore complessivo finale degli immobili (arrotondato)	€ 89.000,00

Tabella 32: Proposta conclusiva del valore dei beni oggetto di pignoramento.

3.15 Quesito n.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.)”.

Secondo quanto dichiarato e rilevato durante l’operazione peritale del 31/01/2024, l’appartamento ed il garage sono utilizzati dal padre della Debitrice [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente C.T.U. procede di seguito con il riepilogare il valore dei canoni mensili di locazione degli immobili oggetto di pignoramento, già stimati rispettivamente nelle Tabelle 17 (appartamento) e 30 (posto auto coperto) della presente relazione:

- Canone mensile di locazione Appartamento (sub. 20): 370,00 €;
- Canone mensile di locazione Posto Auto coperto (sub.31): 39,44 €;
- Canone mensile di locazione TOTALE (appartamento + posto auto coperto): **409,44 €.**

L’ammontare dell’indennità di occupazione da richiedersi all’occupante senza titolo, alla luce dei fattori riportati nel quesito posto dal G.I., si ritiene possa essere quantificata nel 50% del canone mensile stimato, ovvero un valore (arrotondato) pari a **200,00 €/mese.**

4. Allegati

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 04/01/2024;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 06/01/2024;*
3. *Estratto di mappa Foglio 87, Particelle 867-868;*
4. *Visura Catasto Terreni Foglio 87, Particella 867;*
5. *Visura Catasto Terreni Foglio 87, Particella 868;*
6. *Visura Catasto Fabbricati dell'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20 (antecedente alla variazione catastale eseguita dal C.T.U.);*
7. *Visura Catasto Fabbricati dell'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 867, Subalterno 31;*
8. *Planimetria catastale dell'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20 (antecedente alla variazione catastale eseguita dal C.T.U.);*
9. *Planimetria catastale dell'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 867, Subalterno 31;*
10. *Elaborato Planimetrico Foglio 87, Particella 867;*
11. *Atto di Compravendita del Notaio Comi Nicola del 14/01/2005 - Repertorio 51174, Raccolta n. 4076;*
12. *Titoli edilizi autorizzativi del fabbricato, reperiti mediante accesso agli atti al Comune;*
13. *Verbale operazione peritale n.1 (31/01/2024);*
14. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
15. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
16. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi al 31/01/2024;*
17. *Regolamento Condominiale;*
18. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. 12/03/2024.0066583.U del 12/03/2024);*
19. *Ispezioni ipotecarie n. T18887 del 11/02/2024 e n. T18958 del 11/02/2024;*
20. *Variazione catastale (DOCFA) depositata in data 11/02/2024 ed approvata in data 13/02/2024, relativa all'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20;*

- 21. Visura Catasto Fabbricati dell'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20 (successiva all'approvazione del DOCFA del 13/02/2024);*
- 22. Planimetria catastale dell'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20 (successiva all'approvazione del DOCFA del 13/02/2024);*
- 23. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativo all'immobile censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 87, Particella 868, Subalterno 20.*

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 13/03/2024

Il C.T.U.

Riferimenti

- *Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI*
- *Agenzia delle Entrate, Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*
- *Stima dei beni residenziali, Graziano Castello - Grafill Editoria*