



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Fallimentare
Procedura n. 5/2019 - G.D. dr.ssa Ambra Alvano



RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO DEL GIUDICE

Ingegnere Massimo Viglianisi
Via del Gelsomino n°8 C.A.P. 89128
Reggio di Calabria
p: +39 0965 817844
m: +39 3317058456
e-mail: viglianisi81@gmail.com
PEC: massimo.viglianisi@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO DEL GIUDICE

Sommario

Sommario	2
1. Premessa	3
2. Descrizione dell'operazione peritale	6
3. Inquadramento territoriale e descrizione del bene immobile	7
4. Analisi della titolarità del bene immobile	14
5. Stato occupazionale del bene immobile	16
6. Analisi della conformità catastale del bene immobile	17
7. Analisi della conformità edilizia del bene immobile	19
8. Analisi della conformità urbanistica del bene immobile	22
9. Vendita del bene immobile	25
10. Stima del bene immobile	26
a) Stima per apprezzamenti e detrazioni	29
b) Stima per capitalizzazione diretta	38
c) Valore di stima computato dal C.T.U.	40
11. Descrizione dei beni mobili	41
12. Stima dei beni mobili	42
13. Allegati	44
Riferimenti	45

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Massimo Viglianisi nato a Reggio di Calabria (RC) il 22/09/1981, con Studio Tecnico sito in Reggio di Calabria in Via del Gelsomino n.8, telefono 331.7058456, C.F. VGLMSM81P22H224F, P.IVA 02541590804, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 3245 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di R.C. alla sezione Ingegneri con il n. 665, è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data 01/02/2022 (*Cfr. Allegato n. 01*), nell'ambito della procedura fallimentare n. 5/2019, che vede coinvolta la seguente Parte:

➤ XXXXXXXXXX

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

➤ **n. 1 bene immobile** di seguito descritto:

Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria (RC) in Via Santa Lucia al Parco n.23, individuata al N.C.E.U. del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione Urbana RC, Foglio di mappa n. 122, Particella n. 611, Subalterno n. 10, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie 98 mq (94 mq escluse le aree scoperte), Piano 2;

➤ **n.20 beni mobili**, riepilogati nella tabella sottostante:

N.	Descrizione del bene mobile
1	Caricatore gommato HANOMAG mod. 55D
2	Rullo BOMAG mod. BW 161 AD
3	Rullo SIMESA
4	Motrice MAN 19362 NUTZFAHRZEUG – con Semirimorchio COMETTO SA3LA (pianale) targato: RC004948
5	Caricatore gommato HANOMAG mod. 44
6	Compressore ATLAS
7	Autocarro con cassone a sponde FIAT 110 39HP
8	Autocarro con cassone a sponde MAN NUTZFAHRSEUGE F07
9	Autocarro con cassone a sponde VOLKSWAGEN 14DJK11
10	Rullo BITELLI mod. DTV 345
11	Vibrofinitrice BITELLI mod. BB632
12	Vibrofinitrice BITELLI mod. BB670

13	Skid loader CATERPILLAR mod. 268B con spazzolone, fresa e benna
14	Minipala VENIERI mod. VF 1.33
15	Terna VENIERI mod. 8.23
16	Autogru COLES mod 25 ton
17	Autocarro con cassone ribaltabile e gru MAN NUTZFAHRZEUGE 33 372 DF B
18	Skid loader CATERPILLAR mod. 248
19	Semirimorchio-cisterna ACERBI AF03T
20	Semirimorchio METRA S49TL con Cassone a Sponde

Tabella 1: Elenco dei beni mobili

L'attività dello scrivente consulente è stata finalizzata a fornire al Giudicante 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 rilevanzze utili alla valutazione economica dei beni (immobili e mobili) in oggetto;
- predisposizione di un rapporto di valutazione (immobiliare e mobiliare) con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita dei beni.

Per l'ottemperanza delle attività sopra descritte, lo scrivente ha ritenuto di dover proseguire il proprio operato seguendo un preciso schema procedurale, riepilogato sinteticamente di seguito:

- studio dei fascicoli di causa;
- svolgimento di n. 1 sopralluogo (che verrà descritto nel successivo paragrafo della presente relazione);
- recupero presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, della documentazione catastale aggiornata relativa al bene immobile in oggetto, consistente in:
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.122, Particella n.611, Subalterno n.10 **(Cfr. Allegato n. 03)**;
 - ✓ Planimetria catastale Foglio di mappa n.122, Particella n.611, Subalterno n.10 **(Cfr. Allegato n. 04)**;
 - ✓ Estratto di mappa Foglio di mappa n.122, Particella n.611 **(Cfr. Allegato n. 05)**;
 - ✓ Elenco immobili Foglio di mappa n.122, Particella n.611 **(Cfr. Allegato n. 06)**;

- recupero presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, della documentazione edilizia relativa al bene immobile in oggetto, consistente in:
 - ✓ titoli edilizi relativi all'edificazione del fabbricato in cui è ubicato il bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10 (*Cfr. Allegato n. 07*);
 - ✓ attestazione prot. 117606/2022, rilasciata dal Comune di Reggio Calabria, relativa all'assenza di ulteriori pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto (*Cfr. Allegato n. 08*);
- redazione di n.1 elaborato grafico relativo al bene immobile in oggetto, in cui è stata riportata la planimetria con l'indicazione delle misure, delle destinazioni d'uso dei locali e del posizionamento dei coni ottici (*Cfr. Allegato n. 09*);
- redazione di n. 2 report fotografici, di cui uno relativo al bene immobile (*Cfr. Allegato n. 10*) ed uno relativo ai beni mobili (*Cfr. Allegato n. 2*);
- richiesta di ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria prot. n. T426692 del 20/12/2022 (*cfr. Allegato n.12*) e relative note di trascrizione, iscrizione ed annotazione relative alle formalità rilevate (*cfr. Allegati nn.11- 13-14-15*);
- stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima del bene immobile e dei beni mobili.

2. Descrizione dell'operazione peritale

In data **10/05/2022**, si è proceduto ad effettuare il primo sopralluogo peritale presso i locali oggetto di esecuzione fallimentare: il sopralluogo, è stato eseguito dal tecnico scrivente, alla presenza del curatore fallimentare, Avv. Fabio Zagami, e [REDACTED]

Il C.T.U. ha proceduto inizialmente a prendere visione dell'unità immobiliare (Foglio di mappa n. 122, Particella n. 611, Subalterno n. 10), effettuando rilievo visivo, geometrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Il sopralluogo è proseguito presso i luoghi adibiti al ricovero dei nei immobili, [REDACTED] [REDACTED] anche in questo caso, è stato eseguito rilievo visivo e fotografico dello stato dei mezzi, constatandone lo stato manutentivo generale.

3. *Inquadramento territoriale e descrizione del bene immobile*

Il bene immobile oggetto della presente relazione, per come descritto in premessa, è il seguente:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria (RC) in Via Santa Lucia al Parco n.23, individuata al N.C.E.U. del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione Urbana RC, Foglio di mappa n. 122, Particella n. 611, Subalterno n. 10, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie 98 mq (94 mq escluse le aree scoperte), Piano 2.

Ai fini di una corretta individuazione territoriale, si riportano di seguito:

- n.2 viste aeree (di cui 1 di inquadramento generale ed 1 di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- n.1 stralcio dell'estratto di mappa catastale;
- n.1 sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria, prelevata sul portale "Formaps".

Sulle suddette immagini, viene identificato, mediante polilinea di colore rosso, il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto.

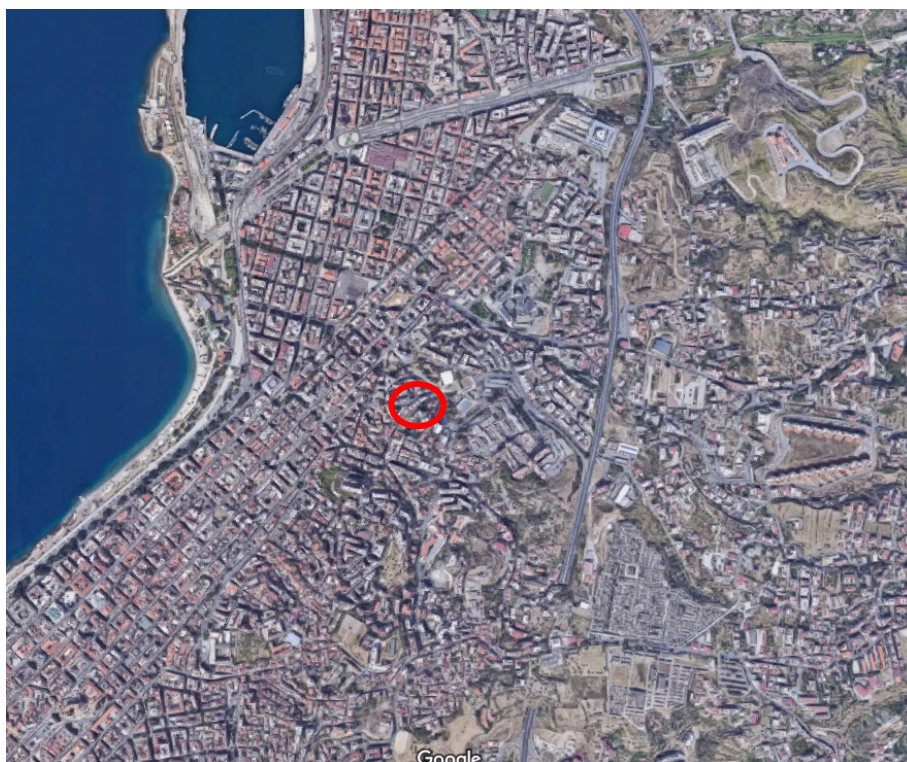


Figura 1: Vista aerea di inquadramento

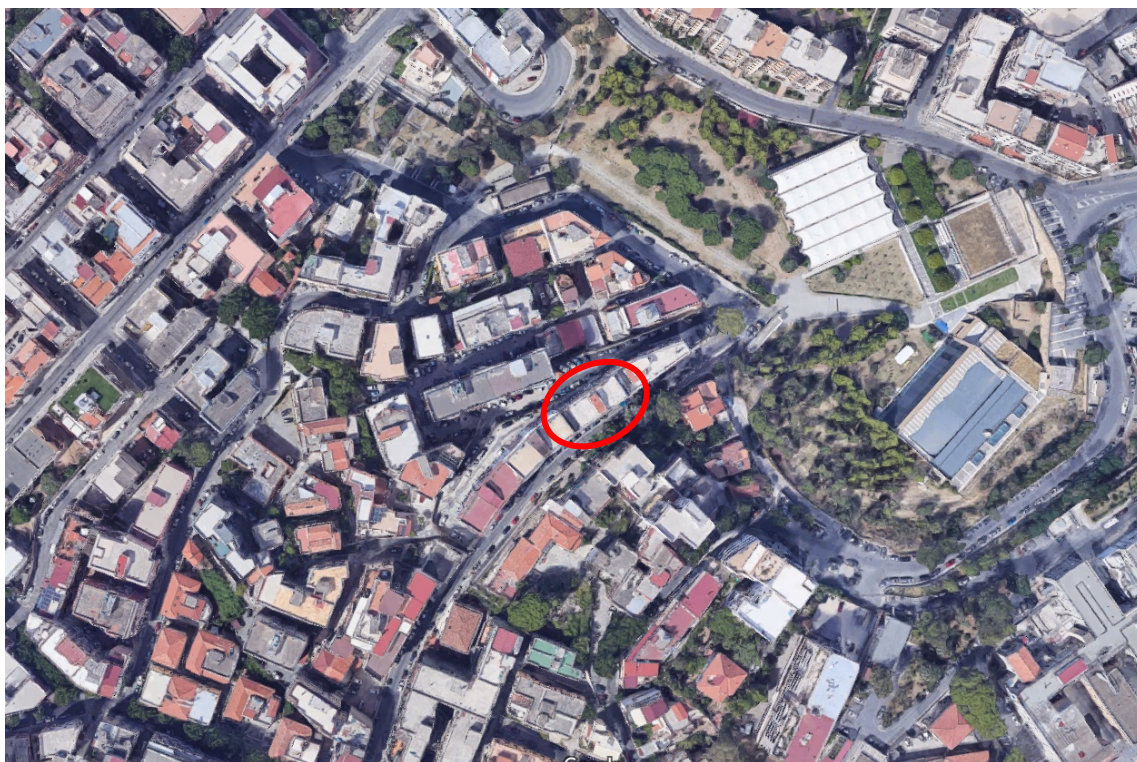


Figura 2: Vista aerea di dettaglio



Figura 3: Stralcio di mappa catastale

CTU: Ing. Massimo Viglianisi

Tel.: 0965.817844 - Cell.: 331.7058456 - E-mail: viglianisi81@gmail.com - PEC: massimo.viglianisi@ingpec.eu



Figura 4: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Santa Lucia al Parco.

Ai fini di una completa descrizione dal punto di vista dell'appetibilità nei confronti del mercato immobiliare della zona, si fa presente che si tratta di una zona semicentrale, ben collegata con il resto della città, mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è ben servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.), consentendo facili spostamenti da e per il centro cittadino. Il fabbricato dista circa 500 m dalla Stazione Ferroviaria "Lido", dal Museo Archeologico Nazionale, dal Lungomare Falcomatà e dal Corso Garibaldi, che rappresentano le principali arterie del centro storico del Comune di Reggio Calabria.

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

In prossimità del fabbricato in oggetto risultano, inoltre, presenti diverse attività commerciali e servizi di prima necessità (farmacia, alimentari, bar, pizzeria, supermercato, banca, scuola materna) che distano poche centinaia di metri, così come risultano poco distanti alcuni uffici, quali Comando Provinciale dei Carabinieri di Reggio Calabria, Uffici Comunali ed Uffici Postali. Il fabbricato è inoltre

ubicato in prossimità dell'Ospedale Riuniti di Reggio Calabria, ed a pochi passi dal Parco Caserta - Sport Village, un'area dedicata principalmente ad attività sportiva munita di palestra, piscine e corredata da spazi verdi.

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione dell'unità immobiliare, la quale, come sopra anticipato, consiste in un immobile adibito ad abitazione di tipo economico A/3, ubicato al secondo piano, di un maggior fabbricato costituito da n.6 elevazioni fuori terra più una entro terra.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (rivestito con con mattoni faccia a vista di colore rosso) siano buone; si segnala, tuttavia, uno stato di degrado dei sottobalconi di ogni livello del fabbricato, in cui si rileva il distacco di porzioni piuttosto cospicue di intonaco/tinteggiatura, oltre che il fenomeno dell'esfoliazione della tinteggiatura, rendendo evidenti le insufficienti condizioni di manutenzione degli stessi sottobalconi.



Figura 5: Prospetto esterno del fabbricato (lato Via Santa Lucia al Parco), con individuazione dell'immobile oggetto di perizia



*Figura 6: Prospetto esterno del fabbricato (lato Via Aurora), con individuazione del balcone bowin-
dato dell'immobile oggetto di perizia*

L'accessibilità all'immobile 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 all'immobile è delimitato da un portone blindato, di colore scuro, a doppia anta, varcato il quale si entra in un piccolo ingresso, da cui si accede ad un secondo corridoio, che consente l'accesso a 4 camere ed 1 servizio igienico.

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.

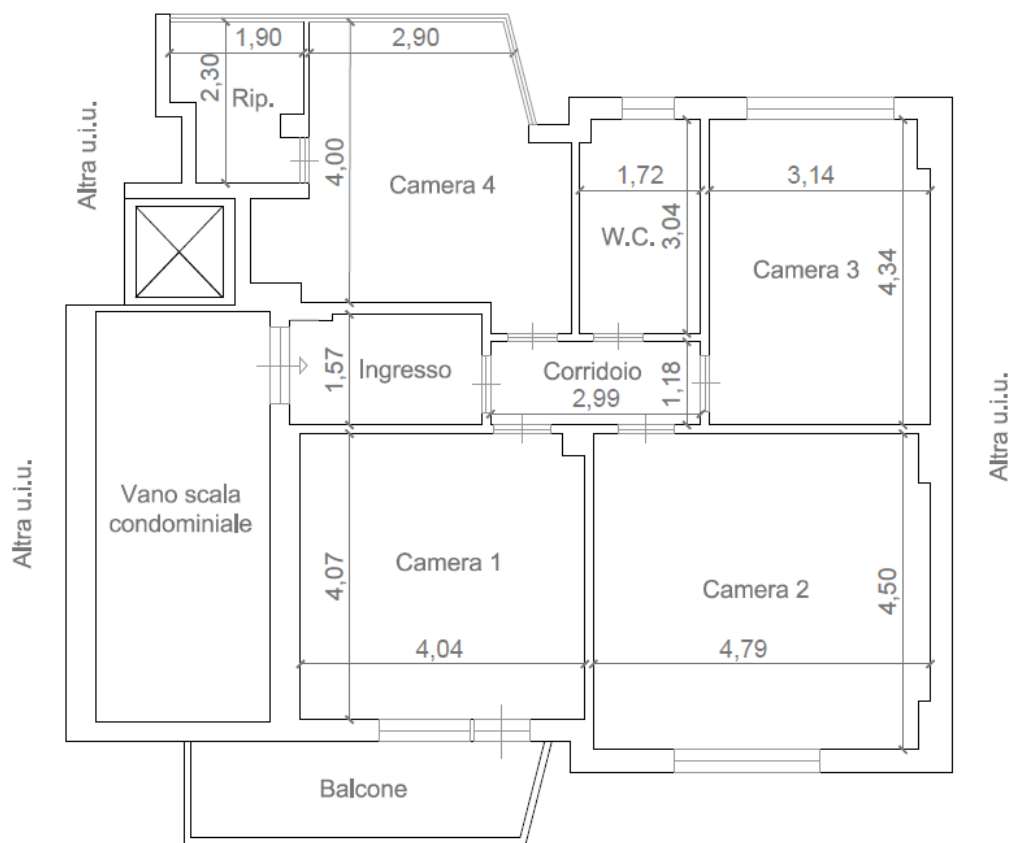


Figura 7: Planimetria del bene in oggetto

La pavimentazione dell'immobile risulta essere costituita da mattonelle in granito di colore chiaro, ad eccezione del servizio igienico, la cui pavimentazione è di colore grigio (tonalità analoga ai rivestimenti sulle pareti). Lo zoccolino battiscopa è in legno per i disimpegno mentre in materiale plastico (colore bianco) per gli altri locali: le condizioni di manutenzione si reputano buone.

I soffitti di tutto l'appartamento risultano essere tinteggiati con pittura bianca così come le pareti dei locali, fatta ad eccezione per il locale denominato "camera 1", in cui si riscontra la presenza di carta da parati color avorio chiaro e tinteggiatura di colore grigio.

Le pareti ed i soffitti dell'immobile si presentano in buono stato di conservazione, fatta eccezione per il servizio igienico, in cui si riscontra una vistosa macchia di umidità sul soffitto.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e box doccia, realizzati in ceramica di colore bianco: le condizioni di manutenzione si reputano discrete.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro di vario colore, muniti di tapparelle esterne in materiale plastico, con tonalità cromatica verde chiaro. Nel locale denominato "camera 4" è presente una bowindatura con infisso in alluminio/vetro.

Gli infissi interni, realizzati in legno, sono di colore scuro e risultano dotati di maniglie di colore nero e stipiti di color legno chiaro: le condizioni di manutenzione si reputano buone.

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

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia, (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;
- l'impianto 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 riscaldamento è costituito da ventilconvettori ubicati in ogni camera.

All'atto del sopralluogo, il tecnico scrivente non ha potuto verificare il corretto funzionamento dei sopracitati impianti, essendo l'immobile privo di corrente elettrica.

L'immobile risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. ([cfr. Allegato n. 10](#)) e n.1 elaborato grafico, 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. Allegato n.9](#)).

4. Analisi della titolarità del bene immobile

Il bene in oggetto risulta in capo alla Società [REDACTED] in virtù del seguente atto notarile:

- Atto di Compravendita del **22/06/1987** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] relativa all'unità immobiliare di seguito descritta: Foglio di mappa n.122, Particella n.400, Subalterno n.6 (da cui è stata successivamente originata l'attuale unità immobiliare oggetto di valutazione, ovvero Foglio di mappa n. 122, Particella n. 611, Subalterno n. 10, a seguito di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO n. 32709.6/2004 del 26/11/2004 - Pratica n. RC0252838 in atti dal 26/11/2004).

Secondo quanto riportato nello stesso atto, sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali di cui all'art. 117 c.c. eccezion fatta per la parte di terrazza cui si accede dalla scala "B".

L'immobile era pervenuto alla Parte Venditrice [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Il C.T.U. ha esaminato inoltre le risultanze dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria, effettuando in data **20/12/2022** un'ispezione ipotecaria (periodo dal 24/03/1992 al 20/12/2022) relativa al suddetto bene (Ispezione ipotecaria prot. n. T426692 del 20/12/2022 (*cf. Allegato n.12*), e scaricando le relative note di trascrizione, iscrizione ed annotazione relative alle formalità rilevate (*cf. Allegati nn. 11-13-14-15*)), il cui esito viene riepilogato nella seguente tabella:

Tipologia	Data	Registro Particolare - Registro Generale	Descrizione
ISCRIZIONE	25/02/2019	R.P. 235 - R.G. 3133	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO: SI ISCRIVE IPOTECA GIUDIZIALE PER LA SOMMA DI EURO 100000,00. LA GORIMA COSTRUZIONI SPA

			ELEGGE DOMICILIO PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV.TO MASCELLO GIUSEPPE SITO IN LECCE ALLA VIA DEI PALUMBO, 55
TRASCRIZIONE	27/03/2019	R.P. 3879 - R.G. 4815	ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO: CON SENTENZA N. 5/2019 PUBBL. IL 20 MARZO 2019 REP. 14/2019 IL TRIBUNALE DI REGGIO DI CALABRIA HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "GIENNE COSTRUZIONI S.R.L." CON SEDE IN REGGIO DI CALABRIA, IN VIA AURORA, N. 6.
TRASCRIZIONE	15/04/2019	R.P. 4855 - R.G. 5984	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO: IN DATA 03.04.2019 IL TRIBUNALE - GIP DI REGGIO CALABRIA EMETTEVA ORDINANZA IN MATERIA DI MISURE CAUTELARI E CONTESTUALE DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO AVENTE N. 1950/16 RGNR DDA, N. 666/16 RG GIP DDA, N. 15/1 6 ROCC, CON IL QUALE DISPONEVA IL SEQUESTRO PREVENTIVO DELL'IMMOBILE D I CUI AL QUADRO B (Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10)
ANNOTAZIONE	18/03/2020	R.P. 499 - R.G. 4982	ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DISSEQUESTRO TOTALE: IN DATA 06.03.2020 IL TRIBUNALE - GIP/GUP DI REGGIO CALABRIA EMETTEVA PROVVEDIMENTO DI DISSEQUESTRO DELLE QUOTE SOCIALI E DELL'INTERO PATRIMONIO AZIENDALE DELL'IMPRESA "GIENNE COSTRUZIONI SRL" AVENTE NR 1950/16 RGNR DDA E N 666/2016 RG GIP DDA, CON IL QUALE E' STATO DISPOSTO IL DISSEQUESTRO DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B (Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10)

Tabella 2: Elenco trascrizioni ed iscrizioni

5. Stato occupazionale del bene immobile

[REDACTED]

[REDACTED]

All'atto del sopralluogo del 20/05/2022, l'immobile risultava essere libero da persone; tuttavia, il tecnico scrivente ha rilevato la presenza di arredi e attrezzature per ufficio (sedie, poltrone, tavoli, computer e accessori vari, armadi, scaffalature, schedari, ecc.), oltre che un quantitativo elevato di faldoni cartacei.

6. *Analisi della conformità catastale del bene immobile*

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti, relativa all'unità immobiliare identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione Urbana RC, Foglio di mappa n. 122, Particella n. 611, Subalterno n. 10 (*cf. Allegato n. 4*), si rilevano le seguenti difformità:

1. ampliamento del locale cucina, mediante la posa in opera di una bowindatura nel balcone, e cambio di destinazione d'uso del locale, che risulta destinato ad "ufficio/archivio" in luogo di "cucina".

Tuttavia, considerata l'assenza di autorizzazione edilizia del suddetto ampliamento (per come meglio descritto nel successivo paragrafo 7 della presente relazione), occorre procedere alla rimozione della stessa bowindatura ed al ripristino dello stato originario (ovvero ricostruzione del prospetto esterno, posa dei relativi infissi e conseguente ripristino del balcone scoperto).

Terminate le attività di ripristino (che verranno descritte dettagliatamente nel successivo paragrafo 7 della presente relazione), la planimetria catastale potrà essere considerata conforme.

Si specifica, infine, che la toponomastica risulta essere corretta; di seguito si allega documentazione fotografica attestante il numero civico identificativo del fabbricato in cui si trova l'immobile, rilevato in sede di sopralluogo, e coincidente con quanto riportato nella visura catastale.



Figura 8: Numero civico rilevato in sede di sopralluogo

Dal punto di vista del Catasto Terreni, infine, si segnala esclusivamente, per completezza di informazione, che in mappa (*cf. Allegato n. 5*) è presente il simbolo #: ciò sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati (canapina) ai fini dell'allineamento con quella dei terreni: non sono tuttavia necessarie variazioni ai fini della trasferibilità del bene oggetto della presente procedura.

7. *Analisi della conformità edilizia del bene immobile*

In data **06/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile in oggetto.

In data **23/11/2022**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato, unitamente all'attestazione prot. 117606/2022 relativa all'assenza di ulteriori pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto (*cf. Allegati nn. 7-8*).

La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata autorizzata mediante **Licenza di Costruzione n.132 del 04/03/1968** (pratica 4101 - [REDACTED] in variante ai progetti [REDACTED] datati 27/02/1967 (fabbricato B) e 20/05/1967 (fabbricato C) - pratiche nn. 2789-2800).

La suddetta licenza è stata rilasciata per la costruzione di due corpi di fabbrica (B e C) a sei piani fuori terra e seminterrato in c.a., a seguito dell'approvazione della Commissione Edilizia nella seduta n.795 del 19/01/1968 e dell'Ufficio del Genio Civile con Nulla-Osta n.34264/3747 del 01/04/1968.

A conclusione dei lavori, sono stati rilasciati:

- **Licenza d'uso del Prefetto della Provincia di Reggio Calabria prot. n.13769 del 17/01/1970;**
- **Nulla-Osta prot. n. 276 del 02/03/1970** del Municipio di Reggio Calabria ai fini del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e successiva **Autorizzazione all'abitabilità dell'Ufficio Sanitario n.154 del 08/11/1971.**

L'intera documentazione sopra citata viene riportata in allegato alla presente relazione (*cf. Allegato n.7*).

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato mediante la sopracitata Licenza di Costruzione n.132 del 04/03/1968, sono state rilevate le seguenti difformità:

- ampliamento del locale cucina, mediante la posa in opera di una bowindatura nel balcone, e cambio di destinazione d'uso del locale, che risulta destinato ad "ufficio/archivio" in luogo di "cucina";
- chiusura di un infisso interno (accesso al locale denominato "camera 1");
- differente sagoma dei due balconi (il lato minore risulta essere "inclinato" e non perfettamente perpendicolare per come indicato nello stato autorizzato): si ritiene, tuttavia, che tale difformità possa rientrare nelle tolleranze costruttive normate dall'art. 34 bis del D.P.R.

CTU: Ing. Massimo Viglianisi

Tel.: 0965.817844 - **Cell.:** 331.7058456 - **E-mail:** viglianisi81@gmail.com - **PEC:** massimo.viglianisi@ingpec.eu

380/2001 (tale difformità non riguarda la sola unità immobiliare oggetto di relazione, ma è presente in maniera analoga anche in tutti gli altri immobili del fabbricato).

Al fine di sanare le sopracitate difformità, sarà necessario procedere con la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria con opere, finalizzata alla regolarizzazione delle difformità rilevate (punto 1 del precedente elenco), ed in particolare:

- rimozione della bowindatura, ripristino dello stato originario autorizzato, ovvero ricostruzione del prospetto esterno, posa dei relativi infissi e conseguente ripristino del balcone scoperto;
- sanatoria della diversa distribuzione interna.

Considerando il pagamento della sanzione amministrativa dovuta alla presentazione postuma della pratica edilizia, dei diritti di segreteria, degli oneri professionali (presentazione pratica edilizia, progettazione e Direzione Lavori) e delle attività edili da eseguire (comprehensive di approvvigionamento dei materiali, calo in basso, trasporto a discarica e conferimento dei materiali di risulta e qualsiasi altra attività necessaria), si stima che i costi necessari per la regolarizzazione possano essere stimati orientativamente in **10.000 €**.

Al fine di rendere più comprensibili le sopracitate difformità, si riportano di seguito:

- lo stato rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo (con indicazione della numerazione dei locali), in cui vengono evidenziate con polilinea di colore verde le difformità rilevate;
- lo stato autorizzato, in cui viene indicato con polilinea di colore rosso, il perimetro dell'immobile oggetto di analisi (e con polilinea di colore ciano il perimetro dei balconi di pertinenza).

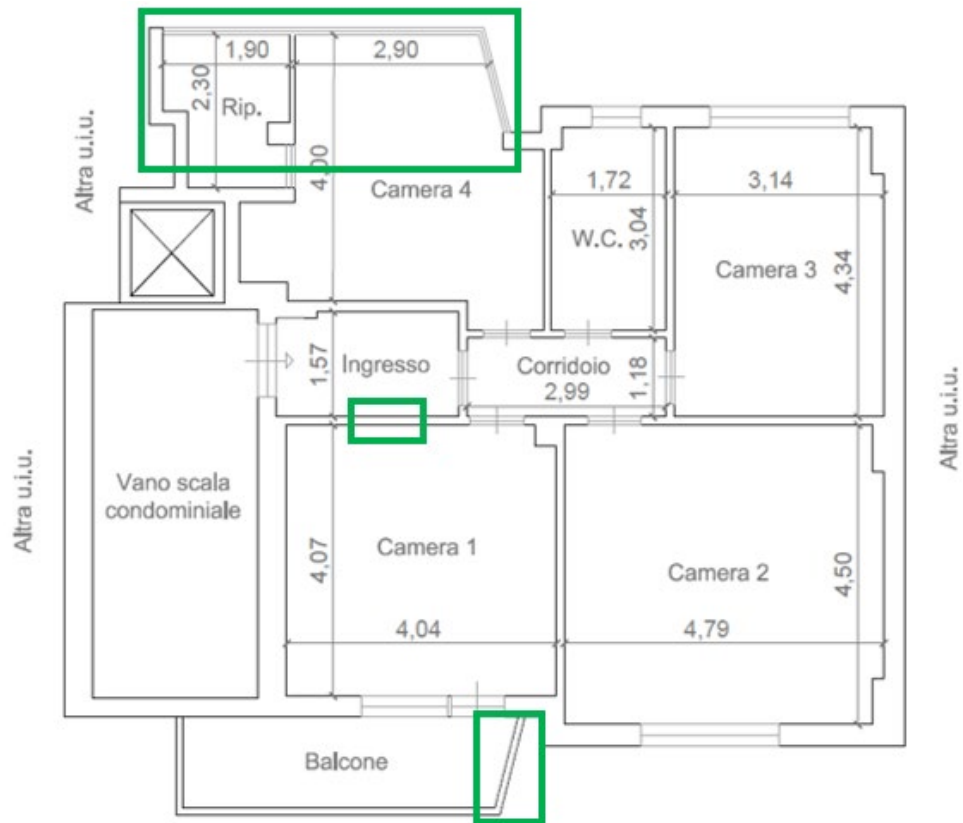


Figura 9: Planimetria dello stato rilevato

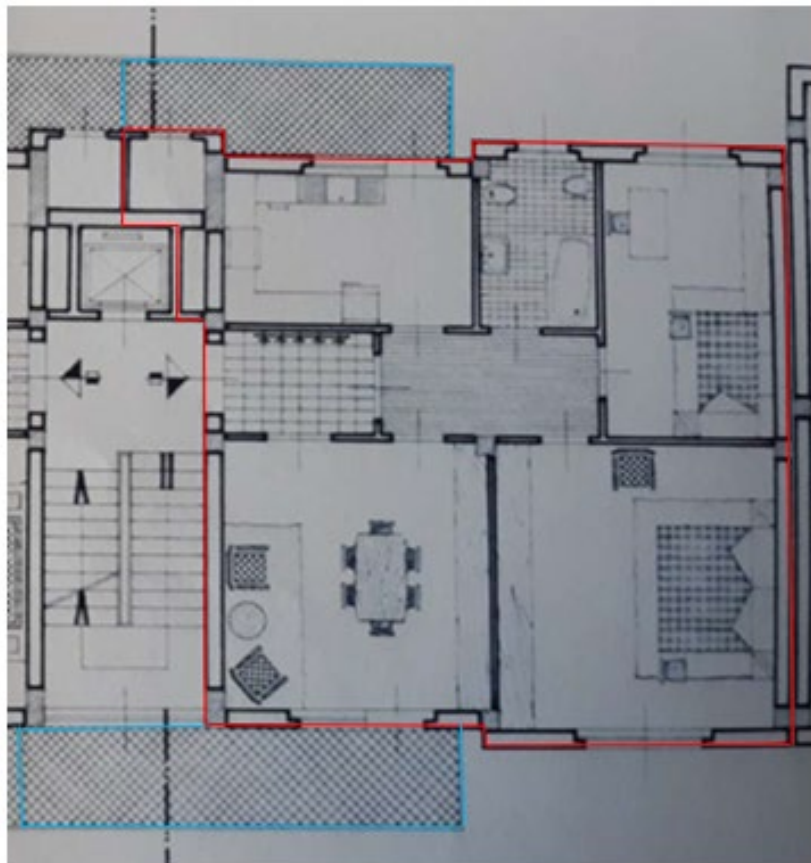


Figura 10: Planimetria dello stato autorizzato

CTU: Ing. Massimo Viglianisi

Tel.: 0965.817844 - Cell.: 331.7058456 - E-mail: viglianisi81@gmail.com - PEC: massimo.viglianisi@ingpec.eu

8. Analisi della conformità urbanistica del bene immobile

Dalla consultazione delle tavole grafiche allegate al P.R.G. del Comune di Reggio Calabria (approvato negli anni '90), si evince che l'area rientra nella **Zona Omogenea "B - Aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazioni conservative, aree in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione"**, di cui si riporta di seguito un estratto.



Figura 11: Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Reggio Calabria

Art. 19

ZONA OMOGENEA B

Comprende le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentino carattere di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale.

Rientrano in questa zona le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera a norma del D.M. 2.4.1968 n. 1444 il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq.

Tale zona omogenea B è individuata nel P.R.G. con i termini di "aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione".

In questa zona omogenea l'edilizia è di norma del tipo aperto ad edifici isolati, risolti architettonicamente su tutte le fronti, con i distacchi regolamentari dai confini e dai fabbricati vicini.

Figura 12: Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Comune di Reggio Calabria

CTU: Ing. Massimo Viglianisi

Tel.: 0965.817844 - Cell.: 331.7058456 - E-mail: viglianisi81@gmail.com - PEC: massimo.viglianisi@ingpec.eu

Dalla consultazione delle tavole grafiche allegato al P.S.C. del Comune di Reggio Calabria (ovvero lo strumento urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2020), si evince che l'area rientra nella **Zona Omogenea "ATU II.1 orientato in prevalenza al consolidamento della città recente"**, di cui si riporta di seguito un estratto.



Figura 13: Estratto del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Reggio Calabria

SCHEDA N. 03	PSC - REU
ATU II - DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.	ATU II.1 - orientato in prevalenza al consolidamento della città recente.
	REGGIO CALABRIA

ATU II.1 – orientato in prevalenza al consolidamento della città recente.

1. La città consolidata recente fa parte della città contemporanea. Per tale ambito, il PSC individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, con la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
2. Interventi ammessi e regole:
 - a) Nell'ambito della città consolidata di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.
 - b) Le nuove costruzioni sono ammesse su proposta e approvazione di un piano di comparto che verifichi la compatibilità con gli edifici circostanti:
 - a) Le nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti limiti di densità e altezza:
 - Indice peregrativo di base: $IF_{max} 1,40$ mq/mq, eventualmente da incrementare fino a un $IF_{max} 1,80$ mq/mq in presenza di compensazione. In alternativa l'incremento può essere monetizzato all'Amministrazione comunale.
 - HA: m 18,80 e, comunque, non superiore all'altezza massima degli edifici circostanti;
 - b) Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq.
 - Distanza dal confine: non inferiore a m 5,00 o pari a metà altezza del fabbricato, derogabili con accordo tra i proprietari.
 - Distanza tra edifici: vedi articolo 109.
 - Distanza dalle strade: vedi art. 134, comma 1, c) IV.
 - E' consentito il mantenimento degli allineamenti rispetto agli edifici preesistenti.
 - Superficie permeabile: pari almeno al 30% della SF, di cui il 60% deve essere sistemato a verde.
 - c) Gli edifici esistenti, anche se di volume eccedente rispetto a quello derivante dall'applicazione degli indici sopra prescritti, mantengono i loro indici e parametri e devono intendersi conformi anche al PSC.
 - d) 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.
 3. Tipologia attuativa e strumento progettuale: la disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti o mediante il ricorso a comparti edificatori proposti da privati secondo quanto disciplinato nel presente articolo. Si applica altresì quanto previsto nell'art. 49 (miglioramenti tecnologici) della legge regionale 19/2002 e s.m.i. L'Amministrazione comunale ha facoltà, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale privato, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale per modificare il tessuto, con un piano di recupero/riqualificazione o con progetti speciali nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità.
 4. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componenti ambientale specifica*

Figura 14: Estratto del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Reggio Calabria

CTU: Ing. Massimo Vigiianisi

Tel.: 0965.817844 - Cell.: 331.7058456 - E-mail: vigiianisi81@gmail.com - PEC: massimo.vigiianisi@ingpec.eu

Infine, dal punto di vista vincolistico, si segnala esclusivamente che l'area ricade in **“Zona sottoposta all’obbligo di Nulla-Osta da Parte della Soprintendenza Archeologica della Calabria (SAC)”** e **“Vincoli beni Culturali ex art. 1 comma 3 lettera a) del D. Lgs. 42/2004”**, per come si evince dall’estratto della tavola vincolistica allegata al P.S.C., di cui si riporta di seguito un estratto.

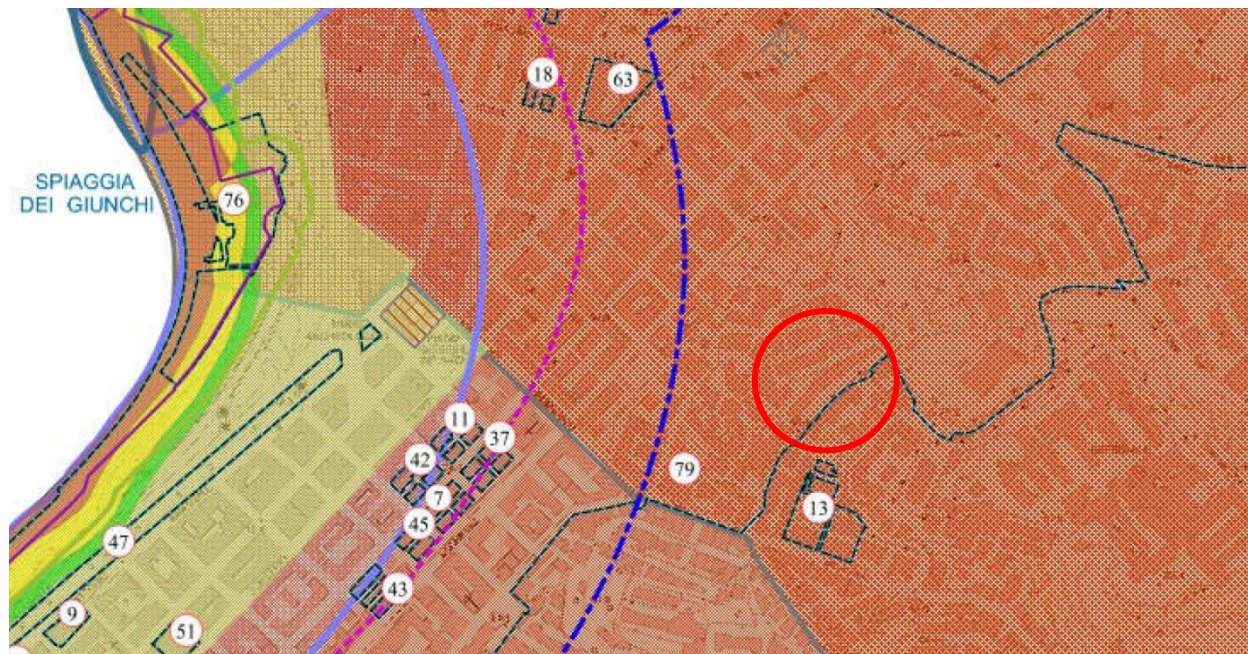


Figura 15: Estratto della tavola vincolistica allegata al P.S.C.

Zone di interesse Archeologico e beni Architettonici

- Zona sottoposta all'obbligo di nulla-osta da parte della Soprintendenza Archeologica della Calabria (SAC)
- Zona sottoposta alla comunicazione alla Soprintendenza Archeologica della Calabria (SAC)
- Vincolo Diretto (ex art. 1 e 3 L.1089/1939)
- Vincolo Indiretto (ex art. D.Lgs. 490/99)
- Vincoli beni Culturali (ex art. 10 c. 3 let. a D.Lgs 42/2004)

Figura 16: Estratto della legenda relativa alla tavola vincolistica allegata al P.S.C.

Alla luce di quanto sopra, la destinazione attuale della Particella in cui risulta ubicato il bene in oggetto, **risulta compatibile con le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale.**

9. Vendita del bene immobile

Considerata la natura del bene (abitazione di tipo economico), l'attuale conformazione geometrica e la funzionalità dell'u.i.u., il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità del bene, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

10. Stima del bene immobile

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

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:

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (10.1)$$

nella quale:

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

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

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda coperta	94,00	1,00	94,00
Superficie balconi	10,00	0,35	3,50
	2,00	0,25	0,50
Superficie commerciale totale (arrotondata)			98,00

Tabella 3: Calcolo della superficie commerciale.

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

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

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

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione.

Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di capitalizzazione diretta o *direct capitalization*, permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **REGGIO DI CALABRIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - TORRENTE ANNUNZIATA .**

Codice zona: **C3**

Microzona: **3**

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	830	1150	L	2,6	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	820	L	2,5	3	L
Box	Normale	405	580	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	Normale	180	255	L	1,1	1,3	L
Ville e Villini	Normale	860	1250	L	3,6	5,3	L

Tabella 4: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Figura 17: Vista aerea della fascia OMI dove ricade l'immobile.

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell'OMI, deve essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare. Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **720,00 €/mq**.

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

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (10.2)$$

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:

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (10.3)$$

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

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

- di zona (Γ): che incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale, costituendo essenzialmente una caratteristica estrinseca del bene;

CTU: Ing. Massimo Viglianisi

Tel.: 0965.817844 - Cell.: 331.7058456 - E-mail: viglianisi81@gmail.com - PEC: massimo.viglianisi@ingpec.eu

- 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/detraazione, 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:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (10.4)$$

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:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (10.5)$$

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.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (10.6)$$

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

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 500 m e 1 Km	1,012
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		1,015

Tabella 5: 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
Giardini		1,018
Ospedali		0,992
Musei		1,008
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Impianti sportivi		1,011
Produttoria Γ_2		1,068

Tabella 6: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Panoramicità generale	1,061
FRUIZIONE DIRETTA: Presenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,012
Produttoria Γ_3	1,074

Tabella 7: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,015 * 1,068 * 1,074 = 1,164$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Riscaldamento autonomo	-	1,002
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,002
Produttoria Δ_1		1,006

Tabella 8: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Valore
Estetica delle facciate	0,989
Decorazioni ed ornamenti	0,995
Estetica parti comuni	1,000
Composizione architettonica	0,995
Produttoria Δ_2	0,979

Tabella 9: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Valore
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE	
Tinteggiatura pareti scale	0,997
Atrio d'ingresso	1,000
Infissi delle scale	0,998
Gradini scale	1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	0,995
Tinteggiatura facciate	0,997
Tinteggiature ringhiere	0,996
Stato dei Frontalini e dei balconi	0,985
Produttoria Δ_4	0,965

Tabella 10: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,006 * 0,979 * 0,965 = 0,951$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1	
Aspetto funzionale	Valore
Illuminazione	1,010
Ventilazione	1,010
Insolazione	1,009
Disposizione ambienti	1,009
Dimensione ambienti	1,023
Qualità servizi	1,000
Assenza zone morte	1,008
Ambienti di deposito	1,000
Classe energetica alloggio	1,000
Produttoria Ω_1	1,071

Tabella 11: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	
Caratteristica	Valore
Portone di ingresso	1,000
Porte interne	1,000
Tinte e decori	1,000
Pavimentazioni	1,000
Piastrelle pareti bagno	0,990
Infissi	0,980
Rubinetteria	1,000
Produttoria Ω_2	0,970

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	Valore
Secondo piano con ascensore	1,000
Affaccio prevalente su strada	0,995
Produttoria Ω_3	0,995

Tabella 13: 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 81 mq e 100 mq	0,999
Produttoria Ω_4	0,999

Tabella 14: 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
Tinteggiatura soffitto W.C.	0,999
Produttoria Ω_5	0,999

Tabella 15: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 1,071 * 0,970 * 0,995 * 0,999 * 0,999 = 1,032$$

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	$\Gamma * \Delta * \Omega$
	1,164	0,951	1,032	1,1417

Tabella 16: 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): **720,00 €/mq.**

Successivamente, si sono applicate le relazioni (10.2) e (10.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

SUB. 10	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	720,00	1,1417	822,02	98,00	80.557,96
				Valore Totale ARROTONDATO	80.500,00

Tabella 17: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

b) Stima per capitalizzazione diretta

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

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

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

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

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (10.7)$$

nella quale:

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

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

- u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.122, Particella n.611, Subalterno 10 (abitazione di tipo economico): € 2,75/mq/mese;

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

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

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

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

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio Calabria, 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
€ 2,75	1,164	0,951	1,032
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 3,139		
Superficie commerciale Sc (mq)	98,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 307,62		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 3.691,44		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 553,72		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 3.137,72		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	3,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 89.634,28		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 90.000,00		

Tabella 18: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

c) Valore di stima computato dal C.T.U.

Applicando esclusivamente un metodo di stima, si rischierebbe di non pervenire ad un corretto valore economico del bene, in quanto tale importo potrebbe essere sottostimato o sovrastimato: lo scrivente tecnico ha quindi ritenuto opportuno eseguire una media aritmetica tra quanto ottenuto con i due metodi di stima descritti nei precedenti paragrafi.

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile	
Stima per apprezzamenti e detrazioni	€ 80.500,00
Stima per capitalizzazione diretta	€ 90.000,00
Media aritmetica (arrotondata) dei valori trovati	€ 85.000,00

Tabella 19: Determinazione conclusiva del valore dell'appartamento oggetto di stima.

Si ottiene, quindi, un importo totale (arrotondato) di **85.000,00 €** (corrispondente ad un valore unitario di circa 867 €/mq).

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

Si ricorda, inoltre, che dovranno essere sostenute le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente nel paragrafo 7 della presente relazione), le quali dovranno quindi essere sottratte all'importo complessivo sopra riportato, che sarà quindi ridotto a **75.000,00 €**.

Si precisa, infine, che in merito al calcolo della superficie commerciale, che rappresenta la base del calcolo di stima, il tecnico scrivente ha optato per valutare quella realmente legittimata: quindi la superficie dell'ampliamento del locale "cucina" sul balcone (che, come precedentemente indicato, risulta bowindato) è stata considerata come "balcone" e non "superficie coperta", proprio per la mancata regolarità edilizia e catastale della stessa e la conseguente necessità di rimozione.

Infine, relativamente agli arredi ed attrezzature per ufficio (sedie, poltrone, tavoli, computer e accessori vari, armadi, scaffalature, schedari, ecc.), si stima un valore a corpo pari a **3.000,00 €**.

11. Descrizione dei beni mobili

In data **10/05/2022**, si è proceduto ad effettuare il primo sopralluogo peritale presso i luoghi adibiti al ricovero dei beni mobili, [REDACTED], eseguendo rilievo visivo e fotografico dello stato dei mezzi, constatandone lo stato manutentivo generale.

Si allega alla presente relazione, la documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei mezzi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. ([cfr. Allegato n. 2](#)).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

12. Stima dei beni mobili

L'iter di stima seguito dal tecnico scrivente per la determinazione del valore dei beni in oggetto viene di seguito descritto:

- è stata condotta un'indagine di mercato, finalizzata all'individuazione di comparables, ovvero annunci di vendita liberamente consultabili online, relativi a mezzi simili a quelli oggetto di stima; tale ricerca è stata eseguita andando a ricercare in primis i mezzi della stessa marca di quelli oggetto di stima e, in caso di mancato reperimento degli stessi (a causa del fatto che molti dei suddetti mezzi sono ormai piuttosto datati e fuori produzione), si è optato per mezzi il più possibile simili per caratteristiche e tipologia a quelli oggetto di stima. Si allegano alla presente relazione, gli annunci di vendita reperiti online, per i quali è stato creato un singolo allegato per ogni mezzo ([cfr. Allegati nn. 16-35](#)), per come meglio descritto nella tabella riportata nella pagina seguente;
- il valore così determinato, è stato poi ridotto di un'aliquota percentuale, al fine di considerare il grado di deprezzamento per obsolescenza e senescenza del mezzo reale rispetto agli stessi comparables; ciò è dovuto al fatto che i mezzi oggetto di stima presentano un maggior grado di vetustà ed usura rispetto ai comparables. Lo stesso coefficiente (in assenza di dati/informazioni precise circa il corretto funzionamento dei mezzi e dei chilometri percorsi), tiene anche conto del fatto che i mezzi sono di vecchia immatricolazione, che versano in mediocri/pessime condizioni di manutenzione, con conseguente pregiudizio per la commerciabilità e/o appetibilità sul mercato;
- il valore ottenuto per ogni mezzo è stato arrotondato per eccesso o per difetto;
- i singoli valori ottenuti per ogni mezzo, sono stati sommati tra loro, ottenendo un valore complessivo dei mezzi pari a **183.000,00 €**.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Identificativo numerico del mezzo	Descrizione del mezzo	Comparable reperito da indagini di mercato [V1]	Allegato di riferimento alla relazione del C.T.U. [n.]	Riduzione percentuale del comparabile, che tiene in considerazione usura e vetustà del mezzo reale rispetto al comparabile [%]	Valore ridotto [V2= V1 - % V1]	Valore arrotondato [V3 = V2 arrotondato]
1	Caricatore gommato HANOMAG mod. 55D	13.000 €	Allegato n.16	0,30	9.100 €	9.000 €
2	Rullo BOMAG mod. BW 161 AD	8.900 €	Allegato n.17	0,30	6.230 €	6.000 €
3	Rullo SIMESA	5.000 €	Allegato n.18	0,20	4.000 €	4.000 €
4	Motrice MAN 19362 NUTZFAHRZEUG - con Semirimorchio COMETTO SA3LA (pianale) targato: RC004948	31.000 €	Allegato n.19	0,50	15.500 €	16.000 €
5	Caricatore gommato HANOMAG mod. 44	11.500 €	Allegato n.20	0,10	10.350 €	10.000 €
6	Compressore ATLAS	3.700 €	Allegato n.21	0,60	1.480 €	1.000 €
7	Autocarro con cassone a sponde FIAT 110 39HP	6.500 €	Allegato n.22	0,20	5.200 €	5.000 €
8	Autocarro con cassone a sponde MAN NUTZFAHRSEUGE F07	26.500 €	Allegato n.23	0,10	23.850 €	24.000 €
9	Autocarro con cassone a sponde VOLKSWAGEN 14DJK11	4.850 €	Allegato n.24	0,50	2.425 €	2.000 €
10	Rullo BITELLI mod. DTV 345	14.500 €	Allegato n.25	0,40	8.700 €	9.000 €
11	Vibrofinitrice BITELLI mod. BB632	19.000 €	Allegato n.26	0,50	9.500 €	10.000 €
12	Vibrofinitrice BITELLI mod. BB670	26.750 €	Allegato n.27	0,40	16.050 €	16.000 €
13	Skid loader CATERPILLAR mod. 268B con spazzolone, fresa e benna	26.000 €	Allegato n.28	0,30	18.200 €	18.000 €
14	Minipala VENIERI mod. VF 1.33	33.000 €	Allegato n.29	0,70	9.900 €	10.000 €
15	Terna VENIERI mod. 8.23	6.000 €	Allegato n.30	0,30	4.200 €	4.000 €
16	Autogru COLES mod 25 ton	8.900 €	Allegato n.31	0,05	8.455 €	8.000 €
17	Autocarro con cassone ribaltabile e gru MAN NUTZFAHRZEUGE 33 372 DF B	33.000 €	Allegato n.32	0,55	14.850 €	15.000 €
18	Skid loader CATERPILLAR mod. 248	17.000 €	Allegato n.33	0,50	8.500 €	9.000 €
19	Semirimorchio-cisterna ACERBI AF03T	6.300 €	Allegato n.34	0,60	2.520 €	3.000 €
20	Semirimorchio METRA S49TL con Cassone a Sponde	4.000 €	Allegato n.35	0,05	3.800 €	4.000 €
21	Autocarro con cassone a sponde FIAT650 43HP <u>(NON RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO)</u>	Non oggetto di stima (secondo quanto riportato nella PEC dell'Avv. Fabio Zagami del 11/05/2022)				
22	FIAT UNO <u>(NON RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO)</u>	Non oggetto di stima (secondo quanto riportato nell'Istanza di nomina del perito del 06/10/2021)				
						183.000 €

Tabella 20: Determinazione del valore dei mezzi oggetto di stima.

CTU: Ing. Massimo Viglianisi

Tel.: 0965.817844 - Cell.: 331.7058456 - E-mail: viglianisi81@gmail.com - PEC: massimo.viglianisi@ingpec.eu

13. Allegati

- 1) *Atto di nomina del C.T.U. del 01/02/2022;*
- 2) *Documentazione fotografica relativa ai beni mobili;*
- 3) *Visura catastale del bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10;*
- 4) *Planimetria catastale in atti del bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10;*
- 5) *Estratto di mappa relativo alla particella in cui è ubicato il bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10;*
- 6) *Elenco immobili relativo al fabbricato in cui è ubicato il bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10;*
- 7) *Titoli edilizi relativi all'edificazione del fabbricato in cui è ubicato il bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10;*
- 8) *Attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria prot. 117606/2022 relativa all'assenza di ulteriori pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto;*
- 9) *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1: Planimetria con indicazione delle misure, delle destinazioni d'uso dei locali e del posizionamento dei coni ottici;*
- 10) *Documentazione fotografica relativa al bene immobile così identificato: Sezione RC, Foglio 122, Particella 611, Subalterno 10;*
- 11) *Nota di Annotazione del 18/03/2020 (ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DISSEQUESTRO TOTALE);*
- 12) *Ispezione ipotecaria prot. n. T426692 del 20/12/2022;*
- 13) *Nota di iscrizione del 25/02/2019 (IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO);*
- 14) *Nota di trascrizione del 27/03/2019 (ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO);*
- 15) *Nota di trascrizione del 15/04/2019 (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO);*
- 16) *Comparable n.01 (finalizzato alla stima dei mezzi);*
- 17) *Comparable n.02 (finalizzato alla stima dei mezzi);*
- 18) *Comparable n.03 (finalizzato alla stima dei mezzi);*
- 19) *Comparable n.04 (finalizzato alla stima dei mezzi);*
- 20) *Comparable n.05 (finalizzato alla stima dei mezzi);*

[CTU](#): Ing. Massimo Viglianisi

[Tel.:](tel:0965.817844) 0965.817844 - [Cell.:](tel:331.7058456) 331.7058456 - [E-mail:](mailto:viglianisi81@gmail.com) viglianisi81@gmail.com - [PEC:](mailto:massimo.viglianisi@ingpec.eu) massimo.viglianisi@ingpec.eu

- 21) Comparable n.06 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 22) Comparable n.07 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 23) Comparable n.08 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 24) Comparable n.09 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 25) Comparable n.10 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 26) Comparable n.11 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 27) Comparable n.12 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 28) Comparable n.13 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 29) Comparable n.14 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 30) Comparable n.15 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 31) Comparable n.16 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 32) Comparable n.17 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 33) Comparable n.18 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 34) Comparable n.19 (finalizzato alla stima dei mezzi);
- 35) Comparable n.20 (finalizzato alla stima dei mezzi).

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 21/02/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo Viglianisi

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