



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria – Prima Sezione Civile

Tipo di procedimento: Contenzioso Civile

Numero della Procedura: 3273/2025

Giudice: Dott. Cantone Stefano

Parti in causa:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	3
2. Operazioni peritali.....	6
3. Risposta ai quesiti	8
3.1 Quesito n.1: individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;....	8
3.2 Quesito n.2: descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;	17
3.3 Quesito n.3: predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro; ...	23
3.4 Quesito n.4: ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;	24
Stima per apprezzamenti e detrazioni	27
Stima per capitalizzazione diretta	36
Riepilogo stima	38
3.5 Quesito n.5: rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;	40
4. Allegati	41
Riferimenti.....	42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Sbarre Centrali n.84/A, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 103, Particella n. 111, Subalterno n. 2, Piani S1-T, Cat. A/3, Zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 147 mq (139 mq escluse le aree scoperte), Rendita 503,55 €.**

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:

- In data **25/02/2026, 07/03/2026 e 08/03/2026**, 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 103, Particella 111 ([cfr. Allegato n. 3](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 103, Particella 111 ([cfr. Allegato n. 4](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 103, Particella 111, Subalterno 2 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 103, Particella 111, Subalterno 2 ([cfr. Allegato n. 6](#));
- In data **15/03/2026**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, delle ispezioni ipotecarie aggiornate, relative al bene oggetto di pignoramento ed ai singoli proprietari (attuali e passati), al fine di ricostruire la titolarità del bene: i suddetti documenti si riportano in allegato ([cfr. Allegati nn. 20-21-22-23-24-25-26](#)).
- In data **29/03/2026**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di relazione, al fine di ottenere informazioni in merito allo stato dei pagamenti del Debitore Esecutato; le informazioni richieste sono state fornite in data **10/04/2026 e 20/04/2026** ([cfr. Allegato n. 19](#)).
- In data **31/03/2026**, il C.T.U. ha presentato presso il Comune di Reggio Calabria, formale richiesta per il rilascio di certificati di storici di famiglia ed estratti di morte, ricevendone copia in data **09/04/2026** ([cfr. Allegato n. 27](#)).



➤ Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sul bene, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della presente relazione, in cui sono riportate e dettagliate le risposte ai quesiti posti dal Giudice.



[Redacted signature area]



ASTE GIUDIZIARIE®
2. Operazioni peritali

In data **03/03/2026**, lo scrivente consulente convocava la prima operazione peritale per il giorno **11/03/2026 ore 14;30**, previo invio di comunicazione a mezzo PEC al [REDACTED] ([cfr. Allegato n. 7](#)): quest'ultimo comunicava la sua indisponibilità a mezzo PEC alle ore 12;52 del giorno 11/03/2025 *"per sopraggiunti seri problemi familiari e di salute"* ([cfr. Allegato n. 8](#)).

Preso atto di quanto sopra, il consulente procedeva ad una nuova convocazione della prima operazione peritale per il giorno **25/03/2026 ore 14;30**, previo invio di comunicazione a mezzo PEC al [REDACTED] ([cfr. Allegato n. 9](#)).

In data **25/03/2026**, lo scrivente consulente ha effettuato un tentativo di accesso all'immobile, con esito negativo ([cfr. Allegato n. 10](#)), vista l'assenza del [REDACTED] (comunicata allo stesso C.T.U. solo in via informale): veniva quindi convocata un'ulteriore operazione per il giorno successivo **26/03/2026 ore 12;45** ([cfr. Allegato n. 11](#)), mediante PEC inviata al [REDACTED]: quest'ultimo comunicava la sua indisponibilità a mezzo PEC alle ore 10;46 del giorno 26/03/2025 *"per impossibilità"*, chiedendo contestualmente *"come ultima data "IMPROROGABILE" lunedì 30 Marzo 2026"* ([cfr. Allegato n. 12](#)).

Preso atto di quanto sopra, il consulente procedeva ad una nuova convocazione delle operazioni peritali per il giorno **30/03/2026 ore 12;30**, previo invio di comunicazione a mezzo PEC al [REDACTED] ([cfr. Allegato n. 13](#)), specificando che la data *"non potrà essere oggetto di ulteriori proroghe o spostamenti; quindi, deve essere considerata come data perentoria ed improrogabile. Non saranno più accettati ulteriori spostamenti"*.

In data **30/03/2026**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso (con esito positivo) presso l'immobile oggetto di perizia: in tale occasione, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, dell'appartamento, fatta eccezione per le pertinenze (cantine e cortile), visto il mancato funzionamento/reperimento delle chiavi di accesso da parte del [REDACTED] si riporta in allegato il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti ([cfr. Allegato n. 14](#)).

In data **01/04/2026**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso presso l'immobile oggetto di perizia: in tale occasione, il C.T.U. ha preso visione delle pertinenze non accessibili durante il precedente sopralluogo (cantine e cortile) - ([cfr. Allegato n. 15](#)).

In data **15/04/2026**, lo scrivente consulente ha eseguito il quarto accesso, unitamente al Custode [REDACTED] e all'Amministratore di Condominio [REDACTED], al fine di consentire a



quest'ultimo di prendere visione della problematica rilevata nel w.c. dell'appartamento, e provvedere quindi alla risoluzione della stessa.



[Redacted signature area]



ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Risposta ai quesiti

3.1 Quesito n.1: individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tecnico scrivente ricostruisce di seguito tutti i passaggi di proprietà del bene, allegando la documentazione reperita, utile a definire i singoli cambi di titolarità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risultava in origine in capo al [REDACTED]

A seguito di Successione presentata presso l'Ufficio Registro di Reggio Calabria il 23/06/1971 den. n.64 vol. 365 e trascritta il 24/06/1971 ai nn. 8148 reg. generale e 7522 reg. particolare (cfr. Allegato n. 20), la titolarità del bene è passata in capo ai 4 figli, ovvero:

1) [REDACTED] quota 1/4

2) [REDACTED]

quota 1/4

3) [REDACTED] quota 1/4

4) [REDACTED] quota 1/4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1) [REDACTED] - quota

1/4:

La quota in capo al [REDACTED] a seguito di successione presentata presso l'Ufficio Registro di Reggio Calabria il 17/02/1999, den. n.2 vol. 4 e trascritta il 29/09/2000 ai nn. 12099 reg. generale e 9363 reg. particolare ([cfr. Allegato n. 21](#)), è passata in capo alla moglie ed al figlio:

[REDACTED]
[REDACTED]

La quota in capo alla [REDACTED] a seguito di successione presentata presso l'Ufficio Registro di Reggio Calabria il 03/10/2005, den. n.29 vol. 123 e trascritta il 26/11/2007 ai nn. 27412 reg. generale e 18032 reg. particolare ([cfr. Allegato n. 22](#)), è passata in capo al figlio:

[REDACTED]

Alla luce di quanto sopra esposto, l'originaria quota di 1/4 del [REDACTED] [REDACTED], a seguito delle due sopracitate successioni, è passata in capo al [REDACTED] ed in particolare:

- 1/8 per successione derivante dal padre [REDACTED]
- 1/8 per successione derivante dalla madre [REDACTED]

Mediante Ordinanza n. Cron. 286/2023 del 31/01/2023, pubblicata il 02/02/2023 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria nel procedimento N. R.G.V.G. 1463/2021, a firma del G.O.T. Dott.ssa Maria Giulia Albiero ([cfr. Allegato n. 23](#)), è stato dichiarato che [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità della propria madre [REDACTED], nonché l'eredità del proprio padre [REDACTED]

Ciò è confermato anche dal successivo Decreto emesso nell'ambito del Proc. n. 136/2023 RGVG della Corte di Appello di Reggio Calabria, datato 17/11/2023, a firma della Dott.ssa Patrizia Morabito ([cfr. Allegato n. 24](#)), che riporta quanto segue: "E' dunque corretto ritenere provata, per come accertato e dichiarato dal Giudice di prime cure, l'avvenuta accettazione tacita e per

2) [REDACTED] -

quota 1/4:

La quota in capo alla [REDACTED] a seguito di Atto di compravendita Repertorio n. 1403, Raccolta n. 455 del 14/02/1986 del Dott. Carmelo Gambacorta (coadiutore temporaneo del Notaio Costa Concetta Maria), trascritto il 25/02/1986 Registro generale n. 2687, Registro Particolare n. 2367 (*cf. Allegato n. 25*), è passata in capo al nipote:

[REDACTED]

Secondo quanto riportato nel Decreto emesso nell'ambito del Proc. n. 136/2023 RGVG della Corte di Appello di Reggio Calabria, datato 17/11/2023, a firma della Dott.ssa Patrizia Morabito (*cf. Allegato n. 24*), " ... Appare opportuno ricordare che dall'esame degli atti prodotti dalla società esecutante, emerge: che il [REDACTED] ha acquistato per atto notarile del 27.02.1986 rep. 1403 dal [REDACTED] la proprietà di $\frac{1}{4}$ dell'appartamento ... Tali circostanze risultano documentate in atti, perché sono prodotti ... copia dell'atto pubblico del 1986 ... ; sono poi certificate da un puntuale riepilogo delle vicende traslative del bene immobile de quo datato 20.4.2021 e redatto dal CTU [REDACTED] [REDACTED] incaricata dal GE per verificare le titolarità dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo ... Orbene, è accertato e documentato che le quote di proprietà dell'immobile ... presso i registri catastali, ove il [REDACTED] risulta titolare ... di $\frac{1}{4}$ di proprietà oggetto dell'acquisto del 1986 ...".

Considerato quanto sopra esposto, l'originaria quota di $\frac{1}{4}$ della [REDACTED] [REDACTED] è passata interamente in capo al [REDACTED] quota $\frac{1}{4}$.

3) [REDACTED] -

quota 1/4:

Secondo quanto riportato nel Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo Repertorio n. 11787, Raccolta n. 1452 del 04/06/2009 del Notaio Anna Putortì ([cfr. Allegato n. 26](#)), la [REDACTED] dichiarava di trovarsi in possesso di un Testamento olografo della [REDACTED] mediante il quale la stessa [REDACTED] dichiarava di lasciare erede della sua quota di proprietà dell'immobile (pari a 1/4):

- [REDACTED]: quota 1/4

Secondo quanto riportato nell'Ordinanza n. Cron. 286/2023 del 31/01/2023, pubblicata il 02/02/2023 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria nel procedimento N. R.G.V.G. 1463/2021, a firma del G.O.T. Dott.ssa Maria Giulia Albiero ([cfr. Allegato n. 23](#)), è stato dichiarato che la [REDACTED] è decaduta dal diritto di accettare l'eredità di [REDACTED]

- *Considerato anche che nella documentazione versata in atti non risulta che [REDACTED] abbia accettato l'eredità di [REDACTED], risultando solo la pubblicazione del testamento olografo ove era stata designata erede di [REDACTED];*
- *Considerato infatti che la richiesta di pubblicazione del testamento non comporta l'accettazione dell'eredità essendo all'uopo necessario un ulteriore passaggio e cioè l'accettazione espressa o tacita dell'eredità, né risulta agli atti la voltura catastale dell'immobile de quo a nome della [REDACTED] dalla quale desumere un eventuale accettazione tacita dell'eredità.*

Considerato quanto sopra esposto, l'originaria quota di 1/4 della [REDACTED], deceduta senza marito e figli ([cfr. Allegato n. 27](#)), passa ai nipoti, ovvero:

- [REDACTED] quota 1/8;

Considerato che il suddetto [REDACTED] è decaduto dal diritto di accettare l'eredità della madre [REDACTED] [REDACTED] ([cfr. Allegato n. 23](#)), la sua quota passa al nipote [REDACTED] ([cfr. Allegato n. 27](#)) - quota 1/8.



4) S

- quota 1/4:

La

) era sposata con il

I coniugi avevano un figlio,

secondo quanto riportato nell'Ordinanza n. Cron. 286/2023 del 31/01/2023, pubblicata il 02/02/2023 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria nel procedimento N. R.G.V.G. 1463/2021, a firma del G.O.T. Dott.ssa Maria Giulia Albiero ([cfr. Allegato n. 23](#)), è stato dichiarato che il

è decaduto dal diritto di accettare l'eredità della madre

Il ha due figli ([cfr. Allegato n. 27](#)), ovvero:

➤ 2.

Considerato quanto sopra esposto, l'originaria quota di 1/4 della

passa al nipote

- quota 1/4.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra riportato, le quote di proprietà del bene oggetto della presente relazione sono le seguenti:

- proprietà 1/2 (aliquota derivante dai genitori e dalla zia [REDACTED]);
- proprietà 1/8 (aliquota derivante dalla zia [REDACTED]);
- **TOTALE: $1/2 + 1/8 = 5/8$, corrispondente al 62,5%;**

- proprietà 1/4 (aliquota derivante dalla nonna [REDACTED]), corrispondente al **25,0%**;
- proprietà 1/8 (aliquota derivante dalla zia del padre [REDACTED]), corrispondente al **12,5%**.
- **TOTALE: $1/4 + 1/8 = 3/8$, corrispondente al 37,5%;**

per come anche riepilogato nell'immagine seguente:



Figura 1: Cronistoria degli intestatari dell'immobile



3.2 Quesito n.2: descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;



Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, si riportano di seguito:

- 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, viene indicato, mediante polilinea di colore rosso, il fabbricato in cui si trova il bene oggetto di pignoramento.

Viene, inoltre, riportata una descrizione della zona e del fabbricato in cui si trova il bene, oltre che una descrizione dettagliata dello stato dei luoghi interno rilevato in sede di sopralluogo.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi dell'immobile, rilevato all'atto degli accessi eseguiti dallo scrivente C.T.U. ([cfr. Allegato n. 16](#)) e n.1 elaborato grafico, in cui sono riportati i punti di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegato n. 17](#)).



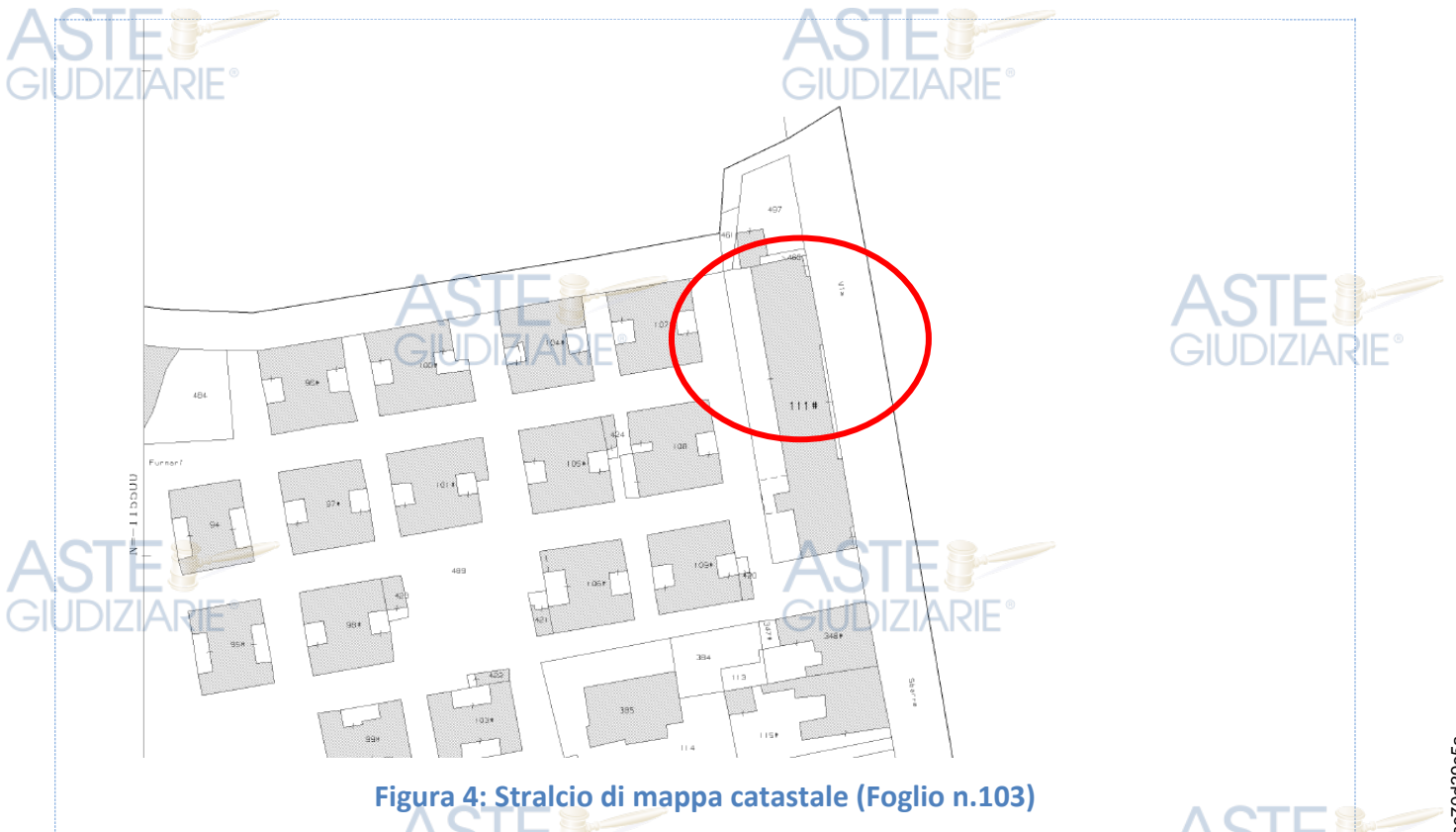


Figura 4: Stralcio di mappa catastale (Foglio n.103)

Il fabbricato all'interno del quale si trovano il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Sbarre Centrali n.84/A.

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.); in aggiunta a ciò, l'immobile è distante circa 2 km dalla Svincolo Autostradale, (consentendo quindi facili spostamenti all'interno dell'intero Comune), circa 1,5 km dalla Stazione Ferroviaria e circa 4 km dall'Aeroporto.

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, servizi di prima necessità (scuole, farmacia, alimentari, bar, pizzeria, supermercati, tabaccheria) e luoghi di culto.

Risultano poco distanti (raggiungibili a piedi nell'arco di pochi minuti) il Duomo, il Castello Aragonese e lo Stadio Comunale.

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione del bene oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consiste in un'abitazione ubicata al piano terra (primo f.t.) e cantina di pertinenza al piano primo entroterra, di un maggior fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra e n.1 piano entroterra, costituito da una struttura in muratura, edificata (secondo quanto accertato dal precedente C.T.U.) nel 1937.

Il fabbricato è accessibile direttamente dalla strada pubblica (Via Sbarre Centrali), mediante vano scala interno, privo di impianto di sollevamento meccanico: risultano pertanto presenti barriere architettoniche per eventuali portatori di handicap.

L'immobile oggetto di perizia possiede anche un ulteriore accesso dalla Via Nicola Furnari, a mezzo del cortile interno di pertinenza e di scala (esterna al fabbricato ma interna alla corte) che conduce al locale cucina.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (tinteggiato con pittura avente tonalità chiare) siano buone così come quelle di androne e vano scala, caratterizzate da finiture di discreta qualità e tinteggiatura di colore bianco: si segnalano esclusivamente l'assenza della finitura al piano cantinato comune, in cui si rilevano danneggiamenti, infiltrazioni ed una scarsa condizione manutentiva delle aree comuni.

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

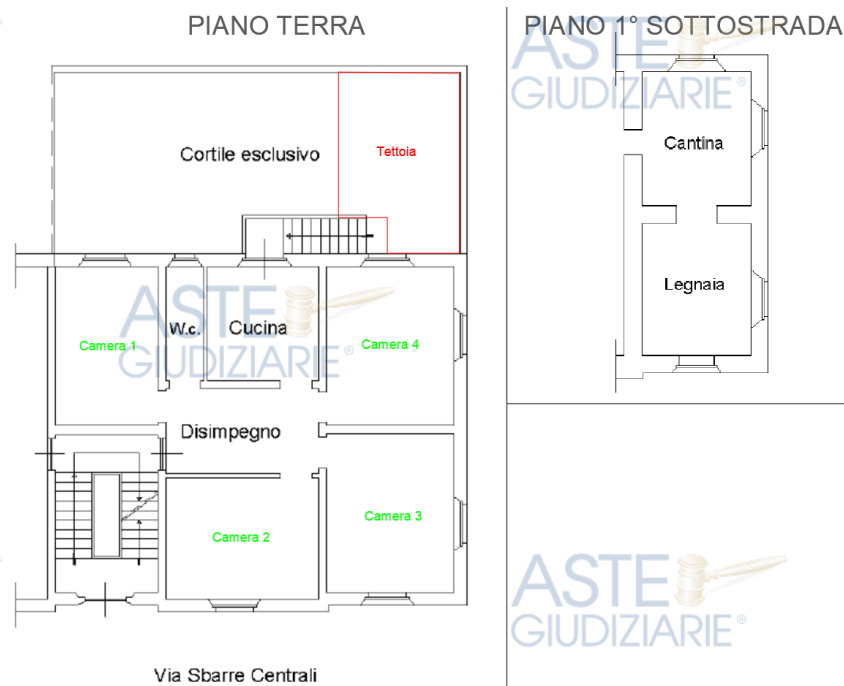


Figura 5: Planimetria dell'appartamento (e delle relative pertinenze) oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali

L'ingresso-disimpegno, avente superficie di circa 13 mq, è accessibile mediante portone a due ante apribili verso l'interno, è privo di finestre e consente l'accesso a tutti i locali dell'appartamento.

La Camera 1, avente forma rettangolare e superficie di circa 15 mq, è dotata di n.1 finestra (che si affaccia sul cortile di pertinenza) in legno-vetro di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro. Il locale è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno-vetro, di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno.

Il W.C., avente forma rettangolare e superficie di circa 5 mq, è dotato di n.1 finestra in legno-vetro di colore bianco ad anta singola, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro. Il locale è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno, di colore bianco ad 1 anta, apribile verso l'interno. Il servizio igienico, le cui pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica di colore verde chiaro, è dotato di sanitari e vasca, che si reputano di mediocre qualità.

La Camera 2, avente forma rettangolare e superficie di circa 18 mq, è dotata di n.1 finestra (che si affaccia sulla Via Sbarre Centrali) in legno-vetro di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro. Il locale è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno-vetro, di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno.

La Camera 3, avente forma rettangolare e superficie di circa 19 mq, è dotata di n.2 finestre (di cui una si affacciano sulla Via Sbarre Centrali ed una su corte di altra Ditta) in legno-vetro di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro. Il locale è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno-vetro, di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno.

La Camera 4, avente forma rettangolare e superficie di circa 19 mq, è dotata di n.1 finestra (che si affaccia sul cortile di pertinenza) in legno-vetro di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro. Il locale è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno-vetro, di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno.

La cucina, avente forma rettangolare e superficie di circa 12 mq, è dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sulla corte di pertinenza) in legno a doppia anta apribile verso l'interno, con avvolgibile esterno in pvc di colore scuro. Il locale è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno, di colore bianco a doppia anta, apribile verso l'interno. Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro

Il cortile, avente superficie di circa 75 mq, è accessibile sia dall'interno dell'immobile (mediante scala interna, rivestita in marmo e dotata di ringhiera, che collega la cucina con il cortile di pertinenza) sia dalla strada pubblica (Via Furnari/Via Polimeni). E' totalmente coperto da



3.3 Quesito n.3: predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

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



3.4 Quesito n.4: ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

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

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale dell'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:

$$S_c = S_p + \sum K_n * S_u \quad (3.4.1)$$

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	126,00	1,00	126,00
Superficie cantine di pertinenza	52,00	0,25	13,00
Superficie corte di pertinenza	75,00	0,10	7,50
Superficie lorda commerciale (arrotondata)	-	-	147,00

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale

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

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

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

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

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

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione "abitazioni di tipo economiche", site nella zona dei beni in esame, si hanno i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA (H224)

Fascia: Semicentrale

Zona: ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.

Codice zona: C4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1100	L	3,6	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	720	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	150	205	L	0,6	0,9	L

[Stampa](#)

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



Figura 6: Individuazione della zona OMI in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento

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 **665,00 €/mq**.

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

$$\overline{V}_{imm,u} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (3.4.2)$$

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:

$$V_{imm} = \overline{V}_{imm,u} * S_c \quad (3.4.3)$$

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:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (3.4.4)$$

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:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (3.4.5)$$

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.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (3.4.6)$$

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 1 km e 3 km	1,006
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Oltre 1 km	1,000
Produttoria Γ_1		1,006

Tabella 3: 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
Uffici pubblici		1,014
Musei		1,000
Negozi e supermercati	Terziaria	1,015
Impianti sportivi		1,011
Stadio		0,990
Ospedali		0,992
Produttoria Γ_2		

Tabella 4: 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 scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	1,000

Tabella 5: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,006 * 1,041 * 1,000 = 1,048$

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Coefficiente
Estetica delle facciate	1,090
Decorazioni ed ornamenti	1,090
Estetica atrio condominiale	1,040
Estetica scale edificio	1,040
Estetica pianerottoli	1,040
Estetica portone edificio	1,040
Composizione architettonica	1,000
Produttoria Δ_2	1,390

Tabella 7: 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	1,000
Gradini scale	1,000
Atrio d'ingresso	1,000
Infissi delle scale	1,000
Conservazione intonaco facciate	1,000
Tinteggiatura facciate	1,000
Tinteggiature ringhiere	1,000
Stato dei frontalini e dei balconi	1,000
Produttoria Δ_4	1,000

Tabella 8: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,002 * 1,039 * 1,000 = 1,393$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Coefficiente	
Illuminazione		1,000
Ventilazione		1,000
Insolazione		1,000
Dimensione ambienti		1,009
Disposizione ambienti		1,023
Assenza zone morte		1,004
Ambienti di deposito		1,007
Qualità servizi		1,000
Qualità cucina		1,000
Classe energetica		0,900
Produttoria Ω_1		0,939

Tabella 9: 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		0,9960
Porte interne		0,9920
Tinte e decori		0,9933
Pavimentazioni		0,9732
Piastrelle pareti bagno		0,9950
Piastrelle pareti cucina		0,9950
Infissi		0,9910
Rubinetteria		0,9985
Produttoria Ω_2		0,9360

Tabella 10: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3		
Caratteristica	Coefficiente	
Piano Rialzato		0,800
Affaccio prevalente: strada		0,995
Produttoria Ω_3		0,796

Tabella 11: 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 121 mq e 150 mq		0,995
Produttoria Ω_4		0,995

Tabella 12: 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
Ristrutturazione interna	0,95
Produttoria Ω_5	0,95

Tabella 13: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,939*0,936*0,796*0,995*0,95= 0,661$

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	$\Gamma^* \Delta^* \Omega$
	1,048	1,393	0,661	0,964

Tabella 14: 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): 665,00 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (3.4.2) e (3.4.3), 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]
	665,00	0,964	641,06	147	94.235,82
				Valore Totale ARROTONDATO	95.000,00

Tabella 15: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

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 (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:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (3.4.7)$$

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 dell'immobile, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 3,15/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 5,00%, 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
€ 3,15	1,048	1,393	0,661
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 3,04		
Superficie commerciale Sc (mq)	147,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 446,88		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 5.362,56		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 804,38		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 4.558,18		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	5,00 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 91.163,6		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 92.000,00		

Tabella 16: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.



ASTE GIUDIZIARIE®
Riepilogo stima

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzeramenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 93.500,00**.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del **1 %** per l'occupazione e l'utilizzo del bene, il suddetto importo viene ridotto a **€ 92.565,00**.

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 del bene venduto: a tal fine, lo scrivente, considerato quanto esposto in risposta al quesito n.5, riduce il valore di mercato del bene di un'aliquota pari al **1 %** e sottrae l'importo delle opere di ripristino, stimato in 2.000 €: in virtù di ciò, l'importo complessivo si riduce a **89.639,35 €**.

Il valore complessivo finale (arrotondato) del bene oggetto di pignoramento è quindi pari a **90.000,00 €**: 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 dell'immobile oggetto di pignoramento	
Valore determinato con il metodo n.1 (Apprezzeramenti e detrazioni)	95.000,00 €
Valore determinato con il metodo n.2 (Capitalizzazione diretta)	92.000,00 €
Valore medio tra metodo n.1 e metodo n.2	93.500,00 €
Deprezzamento per occupazione ed utilizzo del bene	1,0%
Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo del bene	92.565,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene	1,0%
Spese di rimozione della tettoia non autorizzata	2.000,00 €
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi del bene	89.639,35 €
Valore complessivo finale dell'immobile (arrotondato)	90.000,00 €

Tabella 17: Determinazione conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 38

Si specifica che il sopracitato importo è relativo all'intero immobile, la cui titolarità non è in capo al solo Debitore Esecutato, che detiene solo "porzione" della proprietà, ovvero:

- proprietà 1/2 (aliquota derivante dai genitori e dalla zia [REDACTED]: importo **45.000,00 €**
- proprietà 1/8 (aliquota derivante dalla zia [REDACTED]: importo **11.250,00 €**
- **TOTALE: 1/2 + 1/8 = 5/8, corrispondente al 62,5%: importo 56.250,00 €**

- proprietà 1/4 (aliquota derivante dalla nonna [REDACTED], corrispondente al **25,0%**: importo **22.500,00 €**
- proprietà 1/8 (aliquota derivante dalla zia del padre [REDACTED]), corrispondente al **12,5%**: importo **11.250,00 €**
- **TOTALE: 1/4 + 1/8 = 3/8, corrispondente al 37,5%: importo 33.750,00 €**

Ai sopracitati importi, andranno sottratte le spese condominiali non pagate, che dalla documentazione fornita dall'Amministratore [REDACTED] (*cf. Allegato n.19*), sono le seguenti:

- Importo ordinario complessivo fino al 31/12/2025: 5.291,66 €, di cui:
 - annualità 2025: 380,48 €;
 - annualità 2024: 408,96 €;
 - fino al 2023: 4.502,22 €
- Importo straordinario complessivo 2012-2015: 12.969,37 €

3.5 Quesito n.5: *rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*

Lo stato dei luoghi rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo, sulla base della descrizione contenuta nella perizia dell' [REDACTED] (*“un disimpegno centrale su cui insistono al lato di Via Nicola Furnari uno studio, un bagno, una cucina con accesso alla corte di pertinenza ed una camera da letto, mentre al lato Via sbarre C.li insistono due stanze da letto ed una sala da pranzo. L'appartamento al piano semi-interrato è dotato di una cantina costituita da due piccoli locali. Le dimensioni di ciascun ambiente sono le seguenti: disimpegno mq 13,30; camere, cucina e stanze mq 88,00; bagno mq 5,00; Cortiletto di pertinenza mq 77,00; cantina di pertinenza mq 52,00”*) e delle fotografie allegate alla stessa perizia (*cf. Allegato n.18*), è analogo a quanto già accertato dal precedente C.T.U., in termini di destinazione d'uso, distribuzione interna e prospetti esterni.

Si riporta, inoltre, quanto accertato dal precedente C.T.U.: *“L' edificio in cui insiste l'immobile sito in Via Sbarre C.li n. 85/A era stato costruito nel 1937 circa, dall'ente “Ferrovie dello Stato Italiane”, che facendo parte del Ministero dei Trasporti era autorizzato a costruire inviando solo una comunicazione al Comune. Inoltre, la società essendo autoreferenziale è esentata dal presentare licenze, progetti ed autorizzazioni. Pertanto, l'immobile presenta i requisiti che garantiscono sia la legittimità urbanistica sia la commerciabilità”*.

Occorre tuttavia precisare che **il tecnico scrivente** non ha effettuato alcun accesso agli atti al Comune (in quanto non oggetto del presente incarico integrativo), finalizzato al reperimento dei titoli edilizi e degli elaborati grafici allegati agli stessi atti autorizzativi; quindi, **non può esprimere un giudizio sulla conformità edilizia, se non rifarsi a quanto già accertato dal precedente C.T.U.**

Si segnala esclusivamente la presenza di una tettoia esterna sita nella corte di pertinenza dell'immobile, di cui lo scrivente non conosce la legittimità edilizia-urbanistica, ma la cui epoca di realizzazione presumibilmente non risale alla costruzione del fabbricato: vengono quindi stimati circa **2.000 €** di costi di rimozione e smaltimento della tettoia, già detratti dal valore di mercato stimato dal C.T.U.

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 25/02/2026;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 03/03/2026;*
3. *Estratto di mappa Foglio 103, Particella 111;*
4. *Visura Catasto Terreni Foglio 103, Particella 111;*
5. *Visura Catasto Fabbricati Foglio 103, Particella 111, Subalterno 2;*
6. *Planimetria catastale Foglio 103, Particella 111, Subalterno 2;*
7. *Convocazione prima operazione peritale (PEC del C.T.U. del 03/03/2026);*
8. *Comunicazione di indisponibilità del [REDACTED] (PEC del 11/03/2026);*
9. *Convocazione prima operazione peritale (PEC del C.T.U. del 11/03/2026);*
10. *Verbale del primo sopralluogo in sito del 25/03/2026;*
11. *Convocazione seconda operazione peritale (PEC del C.T.U. del 25/03/2026);*
12. *Comunicazione di indisponibilità del [REDACTED] (PEC del 26/03/2026);*
13. *Convocazione seconda operazione peritale (PEC del C.T.U. del 26/03/2026);*
14. *Verbale del secondo sopralluogo in sito del 30/03/2026;*
15. *Verbale del secondo sopralluogo in sito del 01/04/2026;*
16. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
17. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
18. *Perizie del precedente C.T.U. [REDACTED]*
19. *Documenti forniti dall'Amministratore di Condominio, in merito ai pagamenti arretrati relativi all'immobile oggetto della presente relazione;*
20. *Successione [REDACTED]*
21. *Successione [REDACTED]*
22. *Successione [REDACTED]*
23. *Ordinanza n. Cron. 286/2023 del 31/01/2023, pubblicata il 02/02/2023 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria nel procedimento N. R.G.V.G. 1463/2021, a firma del G.O.T. Dott.ssa Maria Giulia Albiero;*
24. *Decreto emesso nell'ambito del Proc. n. 136/2023 RGVG della Corte di Appello di Reggio Calabria, datato 17/11/2023, a firma della Dott.ssa Patrizia Morabito;*



ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto di compravendita Repertorio n. 1403, Raccolta n. 455 del 14/02/1986 del Dott.
Carmelo Gambacorta stipulato tra la

26. Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo della

Repertorio n. 11787, Raccolta n. 1452 del 04/06/2009 del
Notaio Anna Putorti;

27. Certificati storici di famiglia ed estratto di morte.

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 20/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®