



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 51/2024

Giudice: Dott. Cantone Stefano

Parti in causa:

[REDACTED]

(Creditore Procedente - Legale: [REDACTED])

➤ [REDACTED]

(Debitori Esecutati)

C.T.U.:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	5
2. Operazioni peritali	9
3. Risposta ai quesiti	10
3.1 Quesito n.1: <i>verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta</i> ”;.....	10
3.2 Quesito n.2: <i>“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città</i> ”;.....	12
<i>verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario</i> ”;	12
3.3 Quesito n.3: <i>“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato</i> ”;.....	22
3.4 Quesito n.4: <i>“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate</i> ”;.....	25
3.5 Quesito n.5: <i>“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i> ”;	26
3.6 Quesito n.6: <i>“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi</i>	

il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";27

3.7 Quesito n.7: "verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";.....30

3.8 Quesito n.8: "specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";.....31

3.9 Quesito n.9: "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";.....32

3.10 Quesito n.10: " dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078";.....33

3.11 Quesito n.11: "accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene";.....34

3.12 Quesito n.12: "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"35

3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";.....36

3.14 Quesito n.14: "determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla

base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene";37

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni.....	40
b) Stima per capitalizzazione diretta.....	49
c) Riepilogo finale.....	51

4. Allegati.....	52
-------------------------	-----------

Riferimenti.....	53
-------------------------	-----------



ASTE GIUDIZIARIE®
1. Premessa

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data 11/08/2024, prestando giuramento in data 12/08/2024 (cfr. Allegati nn. 1-2), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

➤ **Creditore procedente:** [REDACTED]

➤ **Debitori eseguiti:** [REDACTED]

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

➤ **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 99 mq (91 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDACTED])**

[REDACTED] 1.

¹Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0013872 del 02/02/2025 in atti dal 03/02/2025), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 108 mq (101 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDACTED])**.

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

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

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

- Il tecnico ha verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c. ed ha ricostruito le vicende che hanno condotto alla Procedura Esecutiva in oggetto:

[REDACTED]

- In data **12/08/2024**, il C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, per l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata, consistente in:
 - ✓ Estratto di mappa Sez. A, Foglio 1, Particella 730 ([cfr. Allegato n. 3](#));
 - ✓ Elenco Immobili Sez. A, Foglio 1, Particella 730 ([cfr. Allegato n. 4](#));
 - ✓ Elaborato Planimetrico Sez. A, Foglio 1, Particella 730 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Sez. A, Foglio 1, Particella 730, Subalterno 22 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Planimetria catastale Sez. A, Foglio 1, Particella 730, Subalterno 22 ([cfr. Allegato n. 7](#));

- In data **12/08/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per il recupero della copia dell'atto di Compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento, allo Studio Notarile [REDACTED]; in data **10/09/2024**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 8](#)).
- In data **11/09/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **26/11/2024** (prot. n. Prot_Par 0035839) - [cfr. Allegato n. 9](#).
- In data **11/09/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento; in data **21/10/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 10](#)).
- In data **19/09/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo tentativo di accesso al bene oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED] il tentativo di accesso ha avuto esito negativo, ed è stato pianificato un secondo accesso per il giorno 23/09/2024 ([cfr. Allegato n. 11 – pagina 1](#)).
- In data **23/09/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso al bene oggetto di pignoramento: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 12 – pagina 2](#)).
- In data **24/09/2024**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta è stata fornita in data **10/10/2024** ([cfr. Allegato n. 13](#)).
- In data **02/02/2025**, il tecnico scrivente ha proceduto con la presentazione di una variazione catastale (DOCFA), relativa all'unità oggetto di pignoramento, che si riporta in allegato, unitamente alle ricevute di approvazione ([cfr. Allegato n. 19](#)).
- In data **03/02/2025**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, un'ispezione ipotecaria aggiornata, relativa all'immobile oggetto di pignoramento, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 14](#)).



➤ 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 relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima del bene oggetto di pignoramento.



ASTE 
GIUDIZIARIE®
2. Operazioni peritali

ASTE 
GIUDIZIARIE®

In data **19/09/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo tentativo di accesso al bene oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario 
: il tentativo di accesso ha avuto esito negativo, ed è stato pianificato un secondo accesso per il giorno 23/09/2024.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 11](#)) il verbale del primo accesso.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

In data **23/09/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso al bene oggetto di pignoramento: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 12](#)) il verbale del secondo accesso.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Risposta ai quesiti

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza della Certificazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] aggiornata al 06/06/2024.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

► **ipoteca volontaria:** iscritta a Reggio Calabria in data 30/09/2001, R.G. 17623, R.P. 2893, per il complessivo importo di Euro 262.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED], concessa a garanzia di atto di mutuo stipulato dal Notaio [REDACTED] di Reggio di Calabria in data 29/09/2001 rep. 88829 racc. 16838 contro [REDACTED]

► **Pignoramento immobiliare:** trascritto a Reggio Calabria il 03/06/2024, R.G. 10042, R.P. 8362, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] (si precisa che per mera irregolarità è stata indicata la P.IVA del suddetto creditore in luogo del codice fiscale [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U., ha esaminato inoltre le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria; è stata eseguita un'ispezione ipotecaria, autonomamente prelevata dal C.T.U. mediante il Sistema Informatico SISTER:

- **Ispezione ipotecaria n. T133662 del 03/02/2025** ([cfr. Allegato n. 14](#)), da cui non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni, successive a quelle già riportate nella Certificazione Notarile depositata nel fascicolo di causa.

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale aggiornato, del Foglio n.1 (Sezione A) del Comune di Villa San Giovanni. Sullo stesso estratto di mappa ([cfr. Allegato n. 3](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza dell'unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **26/11/2024** (prot. n. Prot_Par 0035839) - [cfr. Allegato n. 9](#).

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

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

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 99 mq (91 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDAZIONE])**

².

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del bene oggetto di pignoramento, si riportano:

- due viste aeree (una di inquadramento generale ed una di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);

² Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFa pratica n. RC0013872 del 02/02/2025 in atti dal 03/02/2025), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 108 mq (101 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDAZIONE])**



- uno stralcio dell'estratto di mappa catastale (si allega alla presente relazione l'estratto di mappa completo - [cfr. Allegato n. 3](#));
- una sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria, prelevato dal portale "Formaps".

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



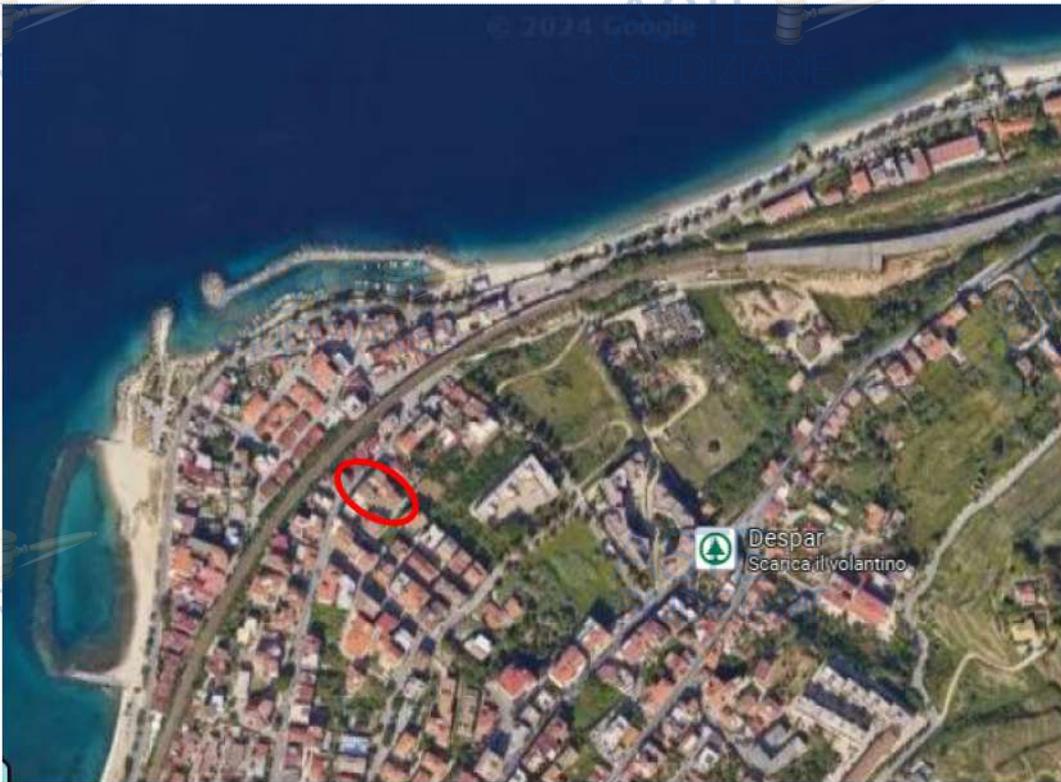
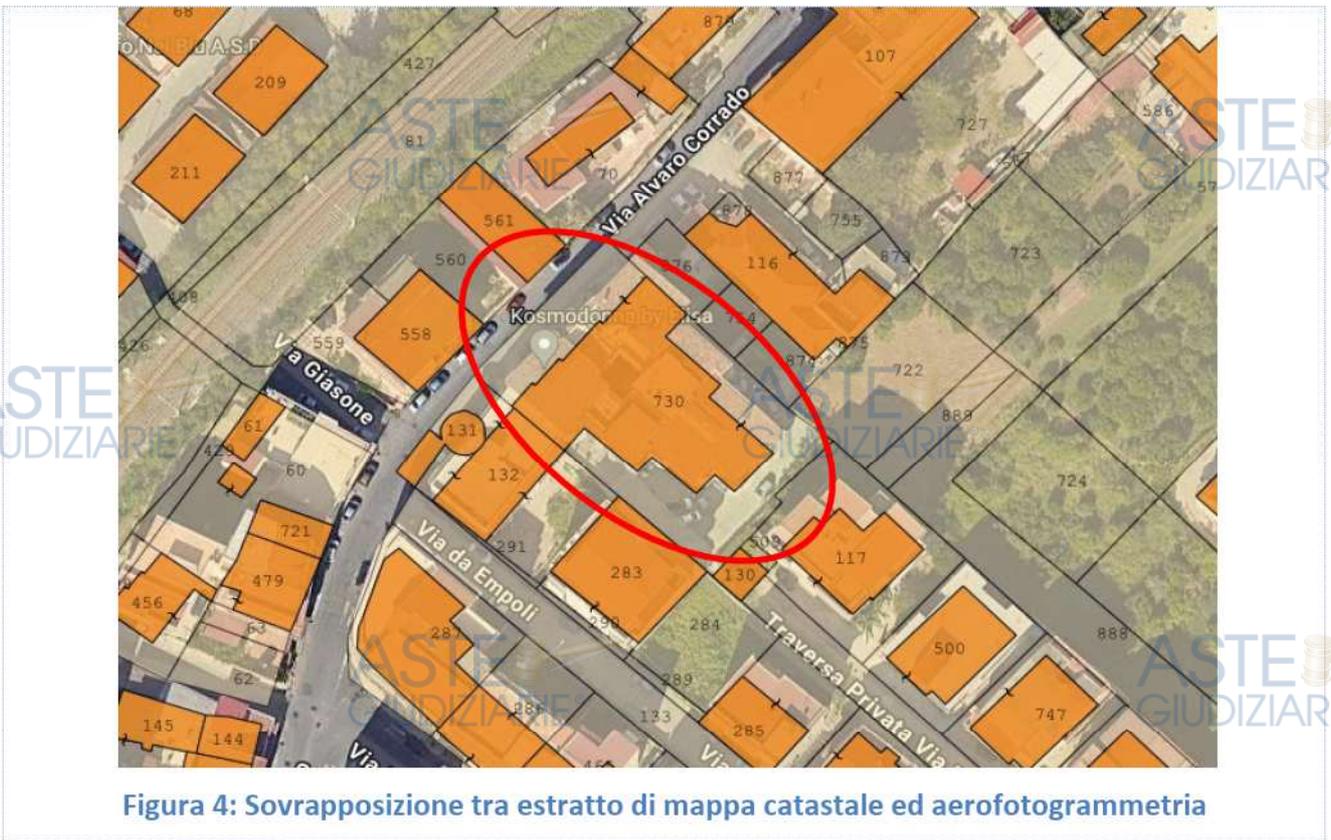
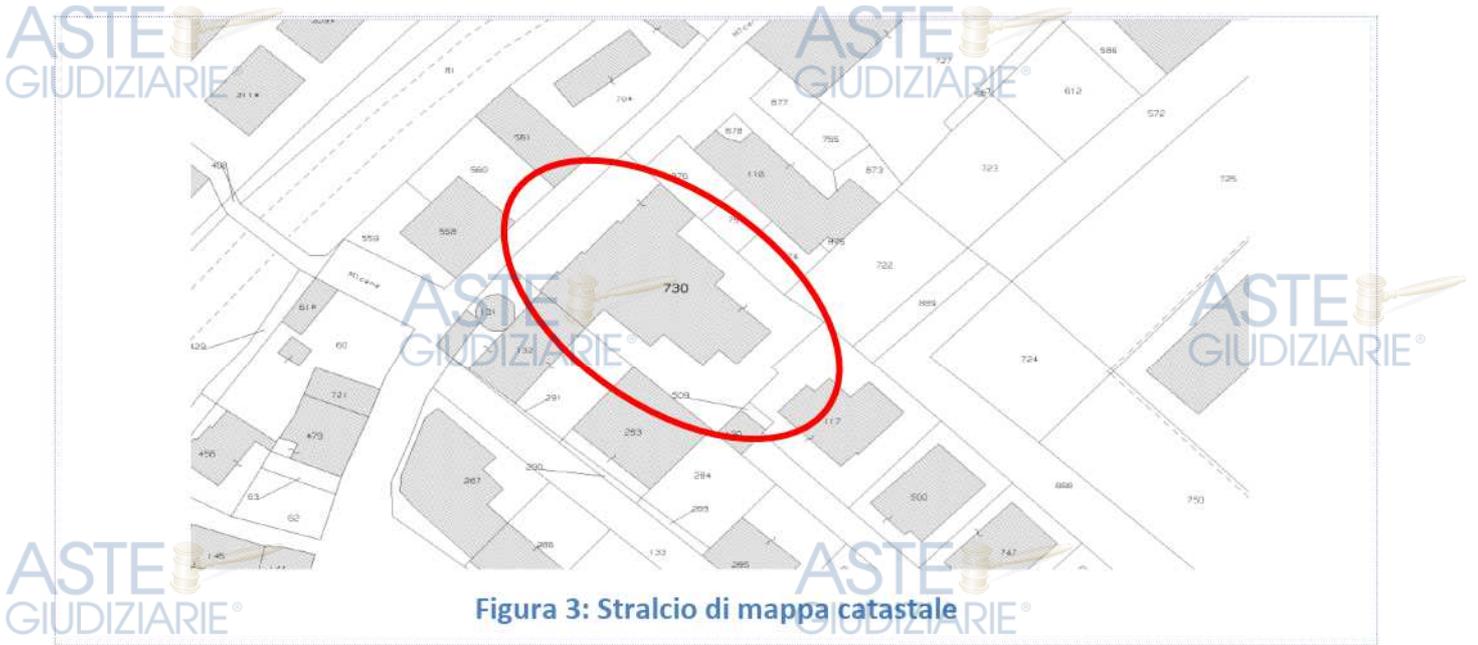


Figura 1: Vista aerea di inquadramento



Figura 2: Vista aerea di dettaglio



Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Villa San Giovanni, e più precisamente in fregio alla Via Corrado Alvaro.

Si tratta di una zona semicentrale, distante circa 2 km dalla Svincolo Autostradale e dal Porto (consentendo quindi facili spostamenti verso i Comuni limitrofi) e circa 500 m dal Lungomare di Cannitello (frazione del Comune di Villa San Giovanni).

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 (scuole, farmacie, alimentari, bar, pizzerie, supermercati, tabaccherie); risultano poco distanti anche Hotel, B&B, negozi e palestre.

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consiste in un appartamento, ubicato al piano primo (secondo fuori terra), di un maggior fabbricato in c.a. a 4 elevazioni fuori terra, oltre sottotetto.

Il complesso edilizio è dotato di un accesso carrabile (cancello automatizzato ad anta singola) e di un accesso pedonale (cancelletto a singola anta), che consentono l'accesso dalla strada pubblica (Via Corrado Alvaro) ad un'ampia corte condominiale, in parte pavimentata ed in parte cementata. I prospetti esterni del fabbricato sono tinteggiati con pitture aventi differenti tonalità cromatiche (gialla sui prospetti, grigia sui parapetti dei balconi e bianca sui sottobalconi) ed in parte rivestiti con travertino di colore chiaro.

La corte risulta essere pavimentata e dotata di aree a verde, il tutto adeguatamente curata e, viste le condizioni rilevate all'atto del sopralluogo, oggetto di manutenzione periodica.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (prospetti e corte) siano ottime, così come quelle di androne e vano scala, caratterizzate da finiture di buona qualità.

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

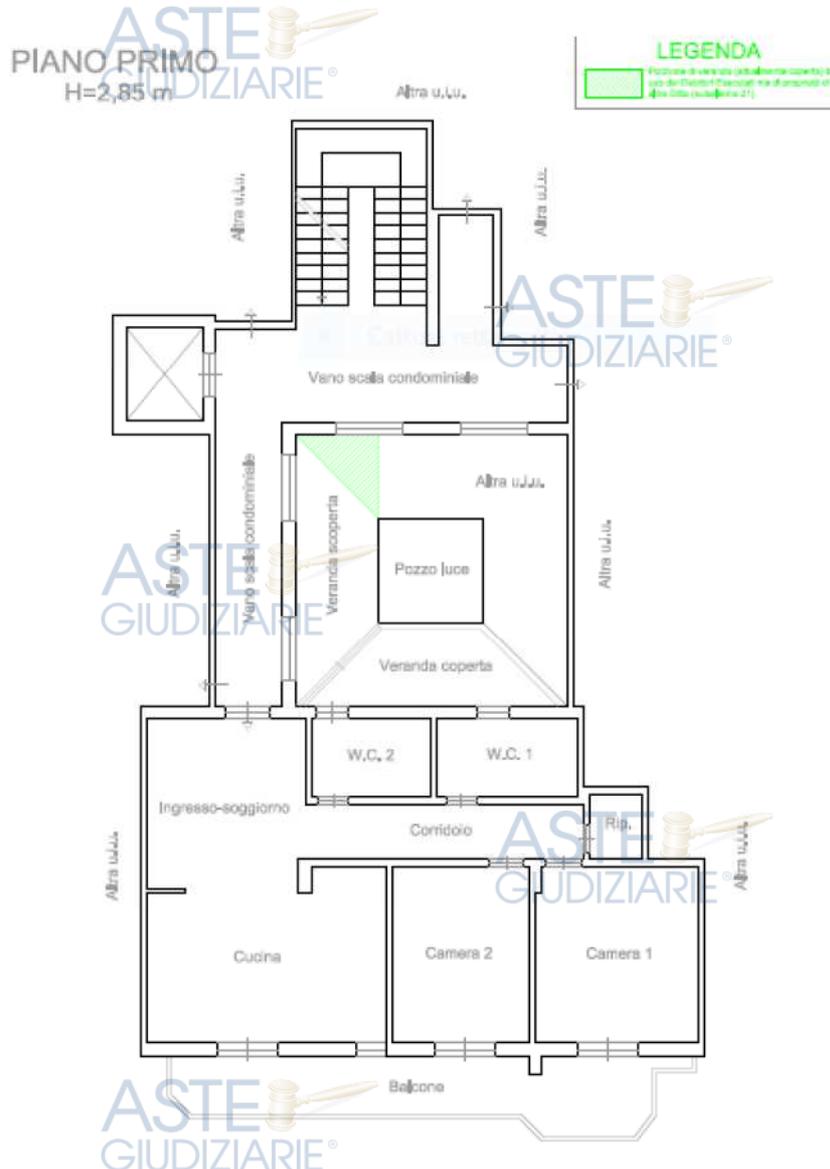
L'ingresso dell'appartamento oggetto di pignoramento è delimitato da un portone blindato, di colore scuro, ad anta singola apribile verso l'interno, varcato il quale si giunge nel locale ingresso-soggiorno, direttamente comunicante con il locale cucina; tale zona permette di accedere, a mezzo di un corridoio, a tutti i restanti locali dell'appartamento, ovvero 2 camere, 1 ripostiglio, 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

W.C., 1 balcone (accessibile dalle due camere e dalla cucina) ed una veranda (accessibile dal W.C. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 5: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali

L'ingresso-soggiorno, avente superficie calpestabile di 13,50 mq, è in comunicazione diretta, senza alcuna delimitazione fisica (tramezzature e/o porte), con il locale cucina e con il locale corridoio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La cucina, avente una superficie calpestabile di circa 19 mq, è dotata di n.1 porta-finestra a due ante apribili verso l'interno e n.1 finestra a due ante scorrevoli (con affaccio diretto sul balcone), entrambe in pvc-vetro di colore chiaro, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta. Il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

locale è direttamente accessibile dal locale ingresso-soggiorno, con il quale è in comunicazione diretta, senza alcuna delimitazione fisica (tramezzature e/o porte).

Il corridoio, avente superficie calpestabile di circa 8 mq, si sviluppa su una superficie rettangolare e consente l'accesso alle due, ai due w.c. ed al ripostiglio; il locale è privo di finestre.

Le due camere, aventi una superficie di 14,50 mq e 12 mq circa ciascuna, sono dotate di n.1 porta-finestra a due ante apribili verso l'interno (con affaccio diretto sul balcone), in pvc-vetro di colore chiaro, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta. L'accesso, per entrambi i locali, avviene dal corridoio, mediante una porta in legno, di colore scuro ad anta singola.

Il ripostiglio, avente una superficie calpestabile di circa 1,80 mq, è accessibile dal corridoio, mediante una porta in legno, di colore scuro ad anta singola; il locale è privo di finestre.

Il W.C. 1, avente una superficie calpestabile di circa 5,50 mq, è dotato di n.1 finestra in pvc-vetro di colore chiaro ad anta singola. Le pareti sono rivestite, per la quasi totalità dell'altezza, con piastrelle in gres aventi tonalità cromatica chiara ed analoga a quella dei pavimenti del locale. Il W.C. è dotato di vasca da bagno e di sanitari che si reputano di ottima qualità. Il locale è direttamente accessibile dal corridoio, mediante una porta in legno, di colore scuro ad anta singola.

Il W.C. 2, avente una superficie calpestabile di circa 4,50 mq, è dotato di n.1 porta-finestra in pvc-vetro di colore chiaro ad anta singola, che consente l'accesso diretto alla veranda di pertinenza dell'immobile. Le pareti sono rivestite, per la quasi totalità dell'altezza, con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica chiara ed analoga a quella dei pavimenti del locale. Il W.C. è dotato di box doccia e di sanitari che si reputano di buona qualità. Il locale è direttamente accessibile dal corridoio, mediante una porta in legno, di colore scuro ad anta singola.

Il balcone n.1, avente superficie calpestabile di circa 16 mq, è recintato in parte con parapetto in muratura ed in parte con ringhiera in ferro (tinteggiata di colore verde).

Nel suddetto balcone, sono ubicate n.1 caldaia e n.2 unità esterne dei condizionatori, a servizio dell'immobile.

La veranda risulta essere in parte coperta (superficie calpestabile di circa 7 mq) ed in parte scoperta (superficie calpestabile di circa 8 mq).

La porzione di veranda coperta risulta essere costituita da una struttura in legno e vetro, dotata di infisso in pvc (che separa la porzione coperta da quella scoperta della veranda) e pavimentata con parquet di colore scuro di ottima qualità. Tale struttura è completa di impianto di illuminazione e sistemi di smaltimento delle acque in copertura.

Nella porzione scoperta dell'immobile, è ubicata n.1 unità esterna dei condizionatori, a servizio dell'immobile.

Alla porzione di veranda scoperta, risulta annessa (ed utilizzata) anche un'ulteriore superficie scoperta di circa 2 mq, che tuttavia non risulta essere di proprietà dell'immobile, ma è di proprietà di altra Ditta (subalterno 21). Relativamente alla corretta individuazione delle sopraccitate porzione di veranda, si rimanda agli elaborati grafici redatti dallo scrivente ([cfr. Allegati nn. 16-17](#)), in cui tale superficie è identificata con retino di colore verde.

Tutto l'immobile risulta essere tinteggiato con pittura avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e pavimentato con piastrelle di differenti tipologia e tonalità.

Nel complesso, le finiture dell'immobile e le condizioni di manutenzione dell'immobile si reputano ottime.

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

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma anche per lo stesso non è disponibile il certificato di conformità ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008;
- l'impianto di riscaldamento/condizionamento è costituito da n.1 caldaia (ubicato nel balcone), n.3 radiatori in alluminio e n.3 condizionatori (3 unità interne e 3 unità esterne): tutti gli impianti risultano sprovvisti dei relativi Libretti degli Impianti.

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

FABBRICATO

- Periodo di costruzione: 2003-2005
- Tipologia strutturale del fabbricato: strutture portante in cemento armato;
- Strutture in elevazione: struttura resistente ad ossatura indipendente, realizzata con telai in cemento armato, disposti ortogonalmente tra loro, nei due sensi, longitudinale e trasversale, rispetto alla pianta del fabbricato;
- Strutture di fondazione: struttura in c.a. su sottostante massetto in conglomerato cementizio;
- Solai di piano e copertura: tavelloni forati, intervallati da nervature in c.a. con soprastante soletta in conglomerato cementizio;
- Murature di tamponamento e divisorie: muratura ordinaria, costituita da mattoni forati e malta cementizia.

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

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Finiture interne: tinteggiatura per soffitti e pareti, avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e piastrelle in ceramica/gres per i servizi igienici;
- Pavimentazione interna e balconi: piastrelle di differente tipologia e tonalità a seconda dei locali;
- Portone di ingresso: portone blindato di colore scuro, ad anta singola apribile verso l'interno;
- Infissi interni: porte in legno, di colore scuro ad anta singola;
- Infissi esterni: finestre e porte-finestre (ad anta singola, a doppia anta e scorrevoli), in pvc-vetro di colore chiaro, con persiane esterne in pvc di colore scuro a doppia anta;
- Servizi igienici: due W.C., di cui uno con vasca da bagno ed uno con box doccia;
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: caldaia, radiatori in alluminio e condizionatori;
- Superficie calpestabile interna: 79,00 mq;

- Superficie calpestabile balconi/veranda: 32,00 mq (tale valore è comprensivo anche della porzione di veranda che all'attualità risulta essere coperta, ma non legittimata; quindi lo scrivente ha ritenuto opportuno assimilarla alla veranda scoperta);
- Superficie commerciale: 99 mq (91 mq escluse le aree scoperte) - tale valore non tiene conto della porzione di veranda coperta, essendo la stessa non autorizzata.

Si allega alla presente relazione, la documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data 23/09/2024 (cf. Allegato n. 15) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopraccitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante (cf. Allegati nn. 16-17).

Il C.T.U., preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "G" del subalterno n.22), che viene allegato alla presente relazione (cf. Allegato n. 18), e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8009625000201588 - Protocollo n. 99561 del 15/02/2025).

Si fa presente che, in assenza dei Libretti degli Impianti Termici e dei Rapporti di Controllo dell'Efficienza Energetica (R.C.E.E.) in corso di validità, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a redigere l'A.P.E. come se gli impianti non fossero presenti.

Al fine di regolarizzare la conformità dei suddetti impianti termici, sarà quindi necessario procedere alla redazione di nuovi Libretti degli Impianti Termici e dei Rapporti di Controllo dell'Efficienza Energetica (R.C.E.E.) o, in alternativa, rimuovere gli impianti termici esistenti.

Il costo relativo alle suddette attività è quantificato in **200,00 €**.

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

I dati identificativi dell’immobile oggetto di relazione sono i seguenti:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 99 mq (91 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDACTED])³.**

I confini dell’unità oggetto di pignoramento (subalterno n.22), procedendo da Nord in senso orario, sono i seguenti: affaccio su strada pubblica, subalterno 17 (altra u.i.u.), subalterno 1 (vano scala condominiale), pozzo luce, subalterno 21 (altra u.i.u.).

³ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0013872 del 02/02/2025 in atti dal 03/02/2025), in virtù della quale sono stati modificati gli identificativi catastali dell’immobile, per come di seguito descritto: **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 108 mq (101 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDACTED]).**



PIANTA PIANO PRIMO h=3.00

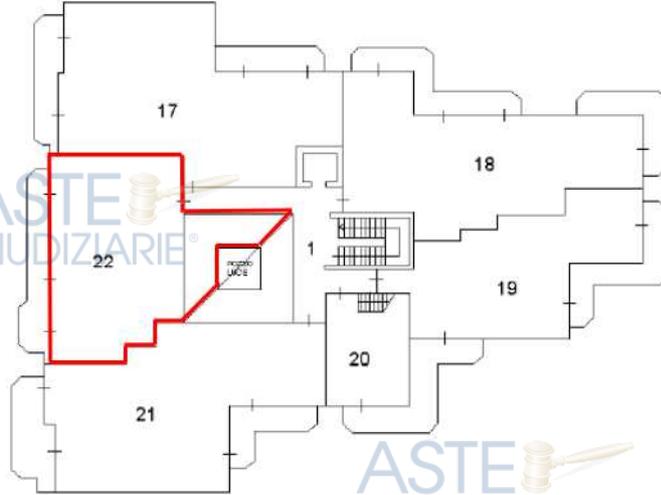


Figura 6: Estratto dell'Elaborato Planimetrico, dal quale dedurre i confini dell'unità

oggetto di pignoramento

Dal confronto tra quanto effettivamente rilevato, quanto indicato nella visura catastale (che si riporta in allegato) e quanto indicato nell'atto di pignoramento, si evince che i dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile, consentendone la sua univoca identificazione.

Si specifica, inoltre, che la toponomastica risulta essere corretta; di seguito si allega documentazione fotografica attestante il numero civico identificativo (identificato con una freccia di colore rosso), rilevato in sede di sopralluogo, e coincidente con quanto riportato nella visura catastale.





Figura 7: Numero civico rilevato in sede di sopralluogo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti (cf. Allegato n. 7), sono emerse le seguenti difformità:

- chiusura di parte della veranda esclusiva, mediante la realizzazione di una struttura fissa in legno e vetro, con conseguente incremento della superficie coperta e della volumetria dell'u.i.u.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla luce di ciò, è risultato necessario procedere con la presentazione di n.1 variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0013872 del 02/02/2025 in atti dal 03/02/2025), al fine di rappresentare in planimetria lo stato dei luoghi reale, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito della suddetta variazione, sono stati modificati gli identificativi catastali dell'immobile, per come di seguito descritto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in fregio alla Via Corrado Alvaro n.162, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione A, Foglio di mappa n. 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Piano 1, Superficie catastale 108 mq (101 mq escluse le aree scoperte), Rendita 284,05 € (quote di proprietà: [REDACTED]).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riportano, in allegato:

- la sopracitata variazione catastale (cf. Allegato n. 19);
- la visura aggiornata dopo l'approvazione della sopracitata variazione DOCFA (cf. Allegato n. 20);
- la planimetria aggiornata dopo l'approvazione della sopracitata variazione DOCFA (cf. Allegato n. 21).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento (Particella n. 730 del Foglio di Mappa n.1), secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot_Par 0035839 del 26/11/2024 ([cfr. Allegato n. 9](#)), ricade nella "**Zona B - Sottozona B2 (Art. 16 N.T.A.) - Destinazione: Completamento e Ristrutturazione. Edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive**".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnala, inoltre, che i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Urbanistico**
- **Sismico per le zone sismiche di la categoria;**
- **Paesaggistico ambientale ex art 136 D.Lgs. 42/2004 (area panoramica costiera).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Per come anticipato in premessa, in data **11/09/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l’immobile oggetto di pignoramento; in data **21/10/2024**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 10](#)).

La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l’unità oggetto di pignoramento è stata autorizzata mediante i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.44 del 27/06/2003** rilasciata alla Ditta “GF CASE SRL” per la costruzione di un edificio in c.a. a 4 piani f.t. oltre piano seminterrato da destinare a civile abitazione e negozi per attività commerciale.
- **Permesso di Costruire per attività edilizie n. 22/2005 (in variante alla C.E. n.44/2003 del 27/06/2003)** per il cambio di destinazione d’uso al piano terra da locali tecnologici a spogliatoio con relativo servizio igienico a servizio dell’attività commerciale, la modifica delle divisioni interne al piano primo, secondo e terzo, e la costruzione di un piano sottotetto non abitabile da destinare a locale tecnologico e lavatoio.

Non sono stati reperiti, mediante il suddetto accesso agli atti, né la comunicazione di fine lavori né il certificato di agibilità del fabbricato.

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato, si rilevano le seguenti difformità:

- chiusura di parte della veranda esclusiva, mediante la realizzazione di una struttura fissa in legno e vetro, con conseguente incremento della superficie coperta e della volumetria dell'u.i.u.

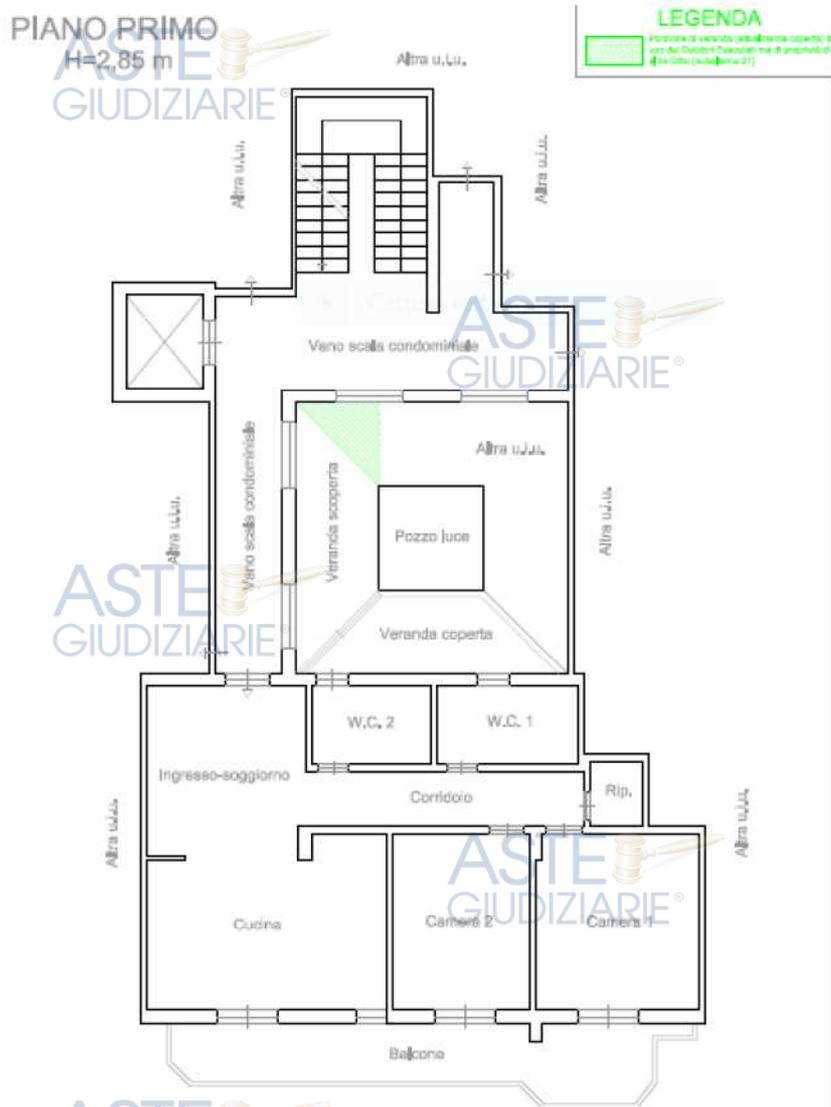


Figura 8: Planimetria - Stato di fatto rilevato dal C.T.U.

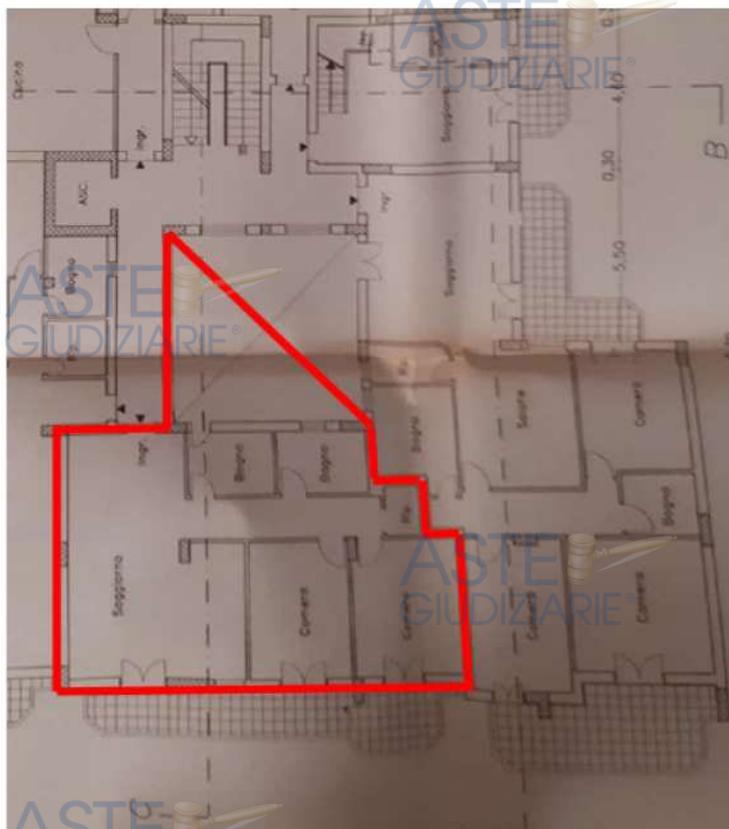


Figura 9: Planimetria - Stato di autorizzato (mediante polilinea di colore rosso è stato evidenziato il perimetro dell'u.i.u. oggetto di pignoramento)

Alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con opere**, finalizzata ad autorizzare la rimozione della struttura abusiva ubicata nella veranda di pertinenza dell'immobile.

Le spese da sostenere, relative a:

- diritti di segreteria necessari per la presentazione della pratica edilizia al Comune di Villa San Giovanni;
- sanzione amministrativa necessaria per la presentazione postuma della pratica edilizia al Comune di Villa San Giovanni;
- oneri professionali tecnici (redazione e presentazione della pratica edilizia e contestuale attività di Direzione Lavori);
- attività edili necessarie per smontaggio della struttura abusiva, ripristino delle opere esterne da progetto, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta;

si stimano essere pari a **12.000,00 €**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai Debitori Esecutati è rappresentato dall'Atto di Compravendita Rep. n. 88828, Raccolta n. 16837 del 29/11/2011 - Notaio [REDACTED] di Reggio Calabria ([cfr. Allegato n. 8](#)).

Mediante il suddetto atto, gli attuali Debitori Esecutati hanno acquistato (congiuntamente ed in regime di separazione dei beni) da [REDACTED], il bene oggetto di pignoramento; secondo quanto riportato nel suddetto atto, *“... è compreso nella presente compravendita un posto macchina allo scoperto indicato con il numero sei, ubicato nel cortile del complesso edilizio...”*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

In data **24/09/2024**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta (ovvero il Regolamento Condominiale) è stata fornita in data **10/10/2024** (cfr. [Allegato n. 13](#)), contestualmente alle ulteriori informazioni richieste, che si riportano di seguito:

- il preventivo annuo gestione ordinaria esercizio 01/05/2023-30/04/2024, ancora in vigore in regime di *prorogatio* sino all'approvazione del preventivo 01/05/2024-30/04/2025, ammonta ad € 433,61;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- gli oneri ordinari scaduti da versare, relativamente all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni, Seione A, Foglio di mappa 1, Particella n. 730, Subalterno n. 22 (Piano 1, Cat. A/3), ad oggi ammontano ad **€ 1.427,82** e, segnatamente, saldo conguaglio esercizio 01/05/2023-30/04/2024 € 1.210,86; Maggio 7 Ottobre 2024 € 216,96 (€ 36,16 x 6);
- non sono in corso, per quanto a conoscenza dello scrivente, procedimenti giudiziari relativi al bene *de quo*.

Figura 10: Riepilogo delle informazioni fornite dall'Amministratore di Condominio

Dalla consultazione delle informazioni sopra riportate, si evince la sussistenza di un **debito di 1.427,82 € (aggiornato alla mensilità di Ottobre 2024) nei confronti del Condominio.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078";

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto di relazione è stato pignorato per intero, quindi non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il titolo legittimante il possesso dei beni in capo ai Debitori Esecutati è rappresentato dall’Atto di Compravendita Rep. n. 88828, Raccolta n. 16837 del 29/11/2011 - Notaio ██████████ di Reggio Calabria (*cf. Allegato n. 8*).

Mediante il suddetto atto, gli attuali Debitori Esecutati hanno acquistato (congiuntamente ed in regime di separazione dei beni) da ██████████, il bene oggetto di pignoramento; secondo quanto riportato nel suddetto atto, *“... è compreso nella presente compravendita un posto macchina allo scoperto indicato con il numero sei, ubicato nel cortile del complesso edilizio...”*.

Il sopracitato atto, datato **29/11/2011**, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **03/06/2024**.

Secondo quanto dichiarato dai Debitori durante l’operazione peritale del 23/09/2024, l’immobile è adibito ad abitazione della Sig.ra ██████████ dichiarava di essere legalmente separata dal marito e di avere ottenuto l’assegnazione della casa coniugale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'u.i.u. oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

Secondo quanto dichiarato dai Debitori durante l'operazione peritale del 23/09/2024, l'immobile è adibito ad abitazione della Sig.ra [REDACTED] dichiarava di essere

legalmente separata dal marito e di avere ottenuto l'assegnazione della casa coniugale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni In data **26/11/2024** (Prot_Par 0035839) - cfr. Allegato n. 9, i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Urbanistico**
- **Sismico per le zone sismiche di la categoria;**
- **Paesaggistico ambientale ex art 136 D.Lgs. 42/2004 (area panoramica costiera).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In merito agli aspetti legati al Condomino, si rimanda alla risposta al quesito n.8.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.14 Quesito n.14: "determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene";

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

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (14.1)$$

nella quale:

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

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

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda coperta	91,00	1,00	91,00
Superficie balconi (fino a 10 mq)	10,00	0,35	3,50
Superficie balconi (oltre i 10 mq)	18,00	0,25	4,50
Superficie lorda commerciale	-	-	99,00

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 economico" site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: VILLA SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Semicentrale/SEZ.%20A:%20LOC.%20PANDENTE%20LATRICO,%20%20ACCIARELLA,%20PEZZO%20INFERIORE,%20BOTTARO,%20PIAZZA%20IMMACOLATA.

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	560	810	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	660	L	1,9	2,5	L
Box	Normale	290	420	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Normale	720	1050	L	2,9	4,3	L

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

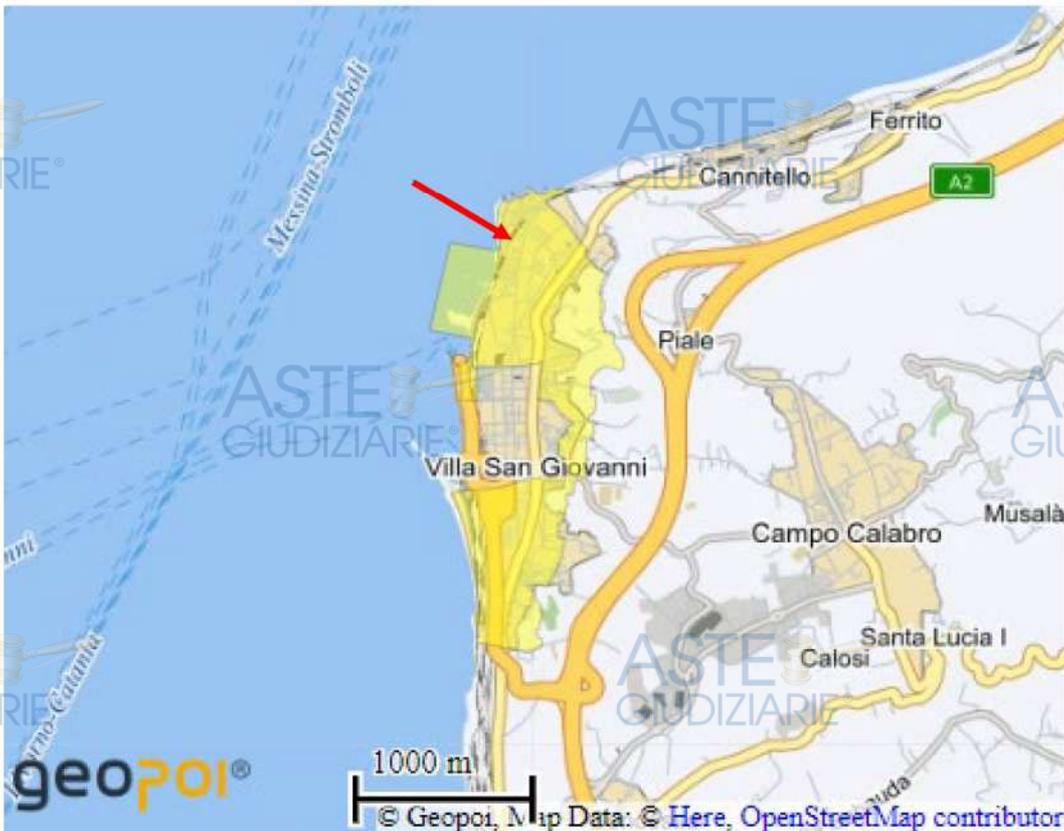


Figura 11: Individuazione della zona OMI e dell'immobile oggetto di pignoramento

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 massimo OMI (in condizioni normali) dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **660,00 €/mq.**

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

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

nella quale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con Γ_1 , Γ_2 , Γ_3 , Γ_4 , in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detrazione, che possono anche essere integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La funzionalità di un'unità immobiliare, adibita a residenza, è legata alla possibilità di usufruire correttamente di tutti gli spazi dell'abitazione, da parte dei suoi abitanti. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo ad intervalli.

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

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

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

Infine, gli aspetti legati allo stato conservativo dell'immobile, sono molto importanti poiché tengono in considerazione, attraverso coefficienti di deprezzamento che riducono l'attuale valore dell'unità immobiliare, le spese che andranno affrontate per ripristinare la stessa alle condizioni di ordinarietà.

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

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

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

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 1 km e 3 km	1,006
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Tra 100 m e 500 m	1,006
Produttoria Γ_1		1,012

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
Musei		1,000
Uffici pubblici	Terziaria	1,014
Negozi, botteghe, ecc.		1,015
Produttoria Γ_2		1,049

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: Presenza di Elemento Naturale Predominante	1,033
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	1,033

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

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,012 * 1,049 * 1,033 = 1,097$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idrraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Condizionamento autonomo	-	1,005
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,005
Produttoria Δ_1	-	1,012

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	1,030
Decorazioni ed ornamenti	1,030
Estetica atrio condominiale	1,030
Estetica scale edificio	1,030
Estetica pianerottoli	1,030
Estetica portone edificio	1,030
Composizione architettonica	1,030
Produttoria Δ_2	1,230

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 $\Delta = 1,012 * 1,230 * 1,000 = 1,245$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Coefficiente	
Illuminazione		1,018
Ventilazione		1,018
Insolazione		1,015
Dimensione ambienti		1,016
Disposizione ambienti		1,038
Assenza zone morte		1,008
Ambienti di deposito		1,012
Qualità servizi		1,026
Qualità cucina		1,023
Classe energetica		1,000
Produttoria Ω_1		1,188

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		1,040
Porte interne		1,040
Tinte e decori		1,040
Pavimentazioni		1,040
Piastrelle pareti bagno		1,040
Piastrelle pareti cucina		1,040
Infissi		1,040
Rubineria		1,040
Produttoria Ω_2		1,423

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 Primo		0,950
Affaccio prevalente: strada		0,995
Produttoria Ω_3		0,945

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 81 mq e 99 mq		0,999
Produttoria Ω_4		0,999

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
Nessuno	1,000
Produttoria Ω_5	1,000

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,188*1,423*0,945*1,000*1,000= 1,596$

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	$\Gamma*\Delta*\Omega$
	1,097	1,245	1,596	2,178

Tabella 14: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato quale valore unitario di partenza, il valore massimo OMI (in condizioni normali) dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **660,00 €/mq.**

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

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	660,00	2,178	1.437,48	99	142.310,42
				Valore Totale ARROTONDATO	143.000,00

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

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

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

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

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 2,50/mq/mese (valore massimo 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 Villa San Giovanni pari al 4,00%, 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
€ 2,50	1,097	1,245	1,596
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese			€ 5,44
Superficie commerciale Sc (mq)			99,00
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)			€ 538,56
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)			€ 6.462,72
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)			€ 969,41
Reddito netto (R.A.L. - S)			€ 5.493,31
Tasso medio redditività immobiliare T (%)			4,00 %
Valore di capitalizzazione R.N./T			€ 137.332,75
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)			€ 138.000,00

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

c) Riepilogo finale

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezamenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di € **140.500,00**. Considerando un deprezzamento dell'ordine del **2 %** per l'occupazione e l'utilizzo del bene, il suddetto importo viene ridotto a € **137.690,00**. 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 riduce il valore di mercato del bene di un'aliquota pari al **3 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a € **133.559,30**.

Vengono, infine, sottratte le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), che vengono stimate in € **12.000,00**, l'importo dovuto al Condominio (per come descritto in risposta al quesito n.8), pari a € **1.427,82**, e le spese di regolarizzazione degli impianti termici (dettagliate in risposta al quesito n.2), che vengono stimate in € **200,00**.

Il valore complessivo finale (arrotondato) del bene oggetto di pignoramento è quindi pari a € **120.000,00**: 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 (Apprezamenti e detrazioni)	143.000,00 €
Valore determinato con il metodo n.2 (Capitalizzazione diretta)	138.000,00 €
Valore medio tra metodo n.1 e metodo n.2	140.500,00 €
Deprezzamento per occupazione ed utilizzo del bene	2,0%
Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo del bene	137.690,00 €
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene	3,0%
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi del bene	133.559,30 €
Spese di regolarizzazione/ripristino (dettagliate in risposta al quesito n.6)	12.000,00 €
Importo dovuto al Condominio (dettagliato in risposta al quesito n.8)	1.427,82 €
Spese di regolarizzazione impianti termici (dettagliate in risposta al quesito n.2)	200,00 €
Valore complessivo finale dell'immobile	119.931,48 €
Valore complessivo finale dell'immobile (arrotondato)	120.000,00 €

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



21. Planimetria catastale Sez. A, Foglio 1, Particella 730, Subalterno. 22 (successiva all'approvazione del DOCFA n. RC0013872 del 02/02/2025 in atti dal 03/02/2025).



Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 20/02/2025



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

