***Tribunale Ordinario di Reggio Calabria***

**Tipo di procedimento:** Esecuzione Immobiliare

**Procedura Esecutiva Immobiliare:** 07/2026

**Giudice:** Dott. Cantone Stefano

**Parti in causa:**

[redacted]

(Creditore Procedente - [redacted]

[redacted]

(Debitore Esecutato)

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

## *Sommario*

***1. Premessa ..... 5***

***2. Operazioni peritali ..... 8***

***3. Risposta ai quesiti ..... 9***

*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"; ..... 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 (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;..... 12*

*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"; ..... 12*

*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";..... 19*

*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";..... 20*

*3.5 Quesito n.5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"; ..... 21*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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";* ..... 23

*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";* ..... 26

*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";* ..... 28

*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";* ..... 29

*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";* ..... 30

*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";* ..... 31

*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"* ..... 33

*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";* ..... 34



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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";* ..... 35

*a) Stima per apprezzamenti e detrazioni* ..... 38

*b) Stima per capitalizzazione diretta* ..... 47

*c) Riepilogo stima* ..... 49

*3.15 Quesito n.15: "Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:* ..... 50

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;* ..... 50

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).* ..... 50

***4. Allegati*** ..... ***51***

***Riferimenti*** ..... ***52***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *1. Premessa*

Il sottoscritto [redacted] è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **13/05/2026**, prestando giuramento in data **14/05/2026** (*cfr. Allegati nn. 1-2*), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

- **Creditore procedente:** [redacted]
- **Debitore esecutato:** [redacted]

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 Lume n.12 Pellaro, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione PEL, Foglio di mappa n. 14, Particella n. 1384, Subalterno n. 16, Piano 2, Cat. A/2, Zona censuaria 2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 121 mq (116 mq escluse le aree scoperte), Rendita 486,76 € (proprietà: [redacted] quota 1/1).**

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:



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il C.T.U. ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c.
- In data **16/05/2026**, 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 Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384 (***cfr. Allegato n. 3***);
  - ✓ Visura Catasto Terreni Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384 (***cfr. Allegato n. 4***);
  - ✓ Visura Catasto Fabbricati Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384, Subalterno 16 (***cfr. Allegato n. 5***);
  - ✓ Planimetria catastale Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384, Subalterno 16 (***cfr. Allegato n. 6***);
  - ✓ Elenco immobili Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384 (***cfr. Allegato n. 7***);
  - ✓ Elenco subalterni Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384 (***cfr. Allegato n. 8***);
  - ✓ Elaborato planimetrico Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384 (***cfr. Allegato n. 9***).
- In data **16/05/2025**, il C.T.U. ha presentato formale istanza presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di reperire copia dei seguenti atti notarili:
  - ✓ Atto di compravendita del 11/08/2008 [redacted] Repertorio n. 18075, Raccolta n. 7740;
  - ✓ Atto di donazione del 25/02/2016 [redacted], Repertorio n. 36295, Raccolta n. 19490;

  in data **25/05/2026**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato (***cfr. Allegati nn. 10-11***).
- In data **26/05/2026**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **03/06/2026** (Prot. 03/06/2026.0144202.U) - ***cfr. Allegato n. 12***.
- In data **26/05/2026**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **22/06/2026**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato (***cfr. Allegato n. 13***).



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In data **28/05/2026**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso al bene oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [redacted]: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento (***cfr. Allegato n. 14***).
- In data **15/06/2026** (e successivo sollecito del **04/07/2026**), 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 **25/07/2026** (***cfr. Allegato n. 15***).
- In data **27/07/2026**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di n.1 ispezione ipotecaria aggiornata, relativa al bene oggetto di pignoramento, che si riporta in allegato (***cfr. Allegato n. 16***).
- 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.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *2. Operazioni peritali*

Il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato eseguito il giorno **28/05/2026 alle ore 15;00**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [redacted]

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

Si riporta in allegato (***cfr. Allegato n. 14***) il verbale del Primo Accesso.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *3. Risposta ai quesiti*

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

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza del Certificato Ipotecario Speciale protocollo n. RC 6365 del 28/01/2026 [redacted] e del Certificato Ipotecario Speciale protocollo n. RC 9515 del 11/02/2025 [redacted]

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:

- **TRASCRIZIONE del 22/04/2005 - Reg. Particolare 4598 Reg. Generale 8701:** Decreto di trasferimento immobili: Fabbricato di mq 550 in corso di costruzione non censito al catasto
  **A FAVORE:** [redacted]
  **CONTRO**: [redacted]

- **TRASCRIZIONE del 13/08/2008 - Reg. Particolare 11774 Reg. Generale 15530:** Compravendita
  **A FAVORE:** [redacted]
  **CONTRO**: [redacted]



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ISCRIZIONE del 13/08/2008 - Reg. Particolare 2113 Reg. Generale 15531:** Concessione a garanzia di mutuo

  **A FAVORE:** [redacted]

  **CONTRO**: [redacted]

- **ANNOTAZIONE del 15/02/2016 - Reg. Particolare 229 Reg. Generale 2272:** Surrogazione ai sensi dell'articolo 120-quarter del D.Lgs. 385/1993

  **A FAVORE:** [redacted]

  **CONTRO**: [redacted]

- **TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Reg. Particolare 2970 Reg. Generale 3656:** Donazione accettata

  **A FAVORE:** [redacted]

  **CONTRO**: [redacted]

- **TRASCRIZIONE del 05/02/2025 - Reg. Particolare 1760 Reg. Generale 2091:** Verbale di pignoramento immobili: *"Il bene oggetto del presente pignoramento era stato trasferito con atto di donazione per* [redacted] *stipulato in data 25/02/2016, Rep. n. 36295 Raccolta n. 19490 e trascritto in data 08/03/2016,* [redacted] *ha opposto l'atto di disposizione del patrimonio chiedendone la revocatoria, che è stata pronunciata con sentenza resa dal Tribunale di Reggio Calabria recante n.903/2024, pubblicata il 18/06/2024 e notificata in data 27/07/2024 ove il Giudice Dottoressa Magda Irato ha dichiarato: "Accoglie la domanda revocatoria e, per l'eggetto, dichiara inefficace, nei confronti dell'attrice* [redacted]*, l'atto di donazione per* [redacted]*o Rep. 36295, Raccolta n. 19490, stipulato in data 25/02/2016 tra i convenuti* [redacted]

  **A FAVORE:** [redacted]

  **CONTRO**: [redacted]

- [redacted]**TRASCRIZIONE del 28/01/2026 - Reg. Particolare 1226 Reg. Generale 1421:** Verbale di pignoramento immobili: *"Il bene oggetto del presente pignoramento era stato trasferito*



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*con atto di donazione per [redacted] stipulato in data 25/02/2016, Rep. n. 36295 Raccolta n. 19490 e trascritto in data 08/03/2016, [redacted]; la [redacted] ha opposto l'atto di disposizione del patrimonio chiedendone la revocatoria, che è stata pronunciata con sentenza resa dal Tribunale di Reggio Calabria recante n.903/2024, pubblicata il 18/06/2024 e notificata in data 27/07/2024 ove il Giudice Dottoressa Magda Irato ha dichiarato: "Accoglie la domanda revocatoria e, per l'eggetto, dichiara inefficace, nei confronti dell'attrice [redacted], l'atto di donazione per [redacted] Rep. 36295, Raccolta n. 19490, stipulato in data 25/02/2016 tra i convenuti [redacted]*

**A FAVORE:** [redacted]

**CONTRO**: [redacted]

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. T146841 del 27/07/2026** (***cfr. Allegato n. 16***), da cui non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni, successive a quelle già riportate nei Certificati Ipotecari Speciali depositati 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.14 (Sezione PEL) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa (***cfr. Allegato n. 3***), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella (n.1384) 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 Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data 03/06/2026 (Prot. 03/06/2026.0144202.U) - ***cfr. Allegato n. 12***.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

*verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario";*

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 Lume n.12 Pellaro, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione PEL, Foglio di mappa n. 14, Particella n. 1384, Subalterno n. 16, Piano 2, Cat. A/2, Zona censuaria 2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 121 mq (116 mq escluse le aree scoperte), Rendita 486,76 € (proprietà: [redacted] quota 1/1).**

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui è ubicato il 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);
- uno stralcio dell'estratto di mappa catastale (si allega alla presente relazione l'estratto di mappa completo - ***cfr. Allegato n. 3***).



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

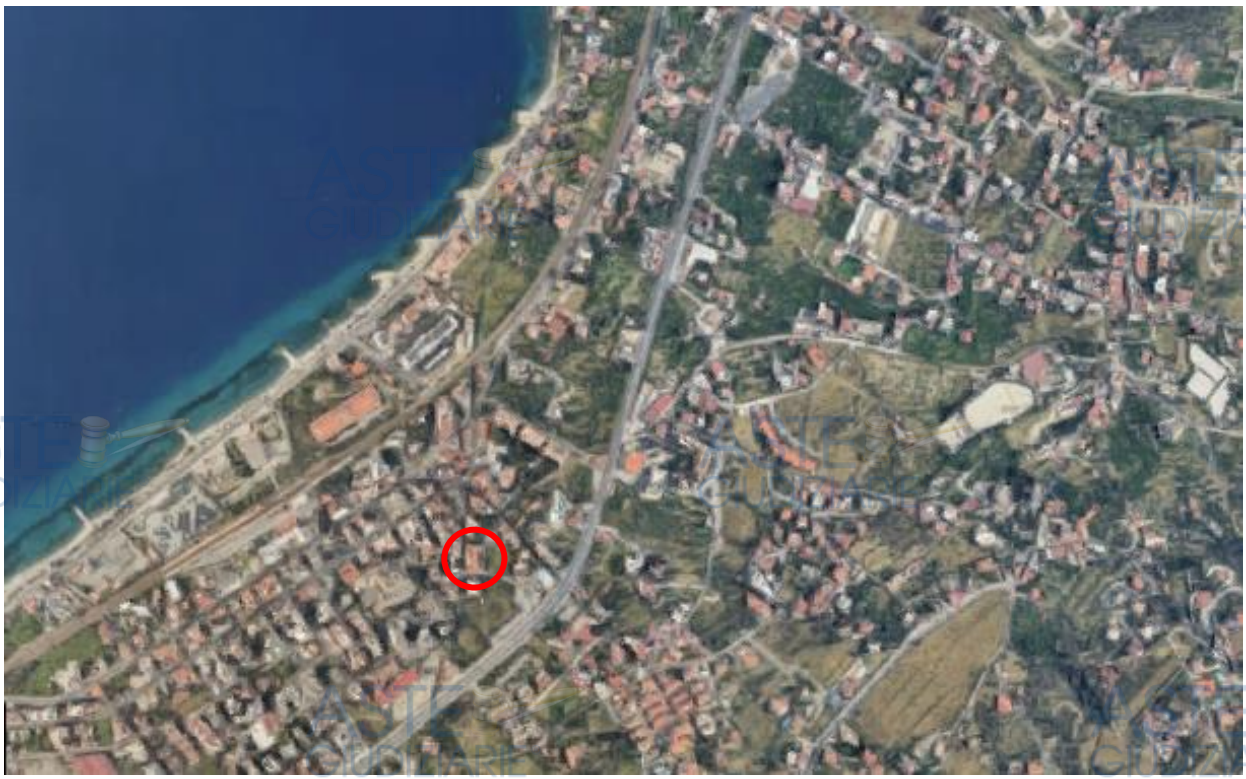


**Figura 1: Vista aerea di inquadramento**

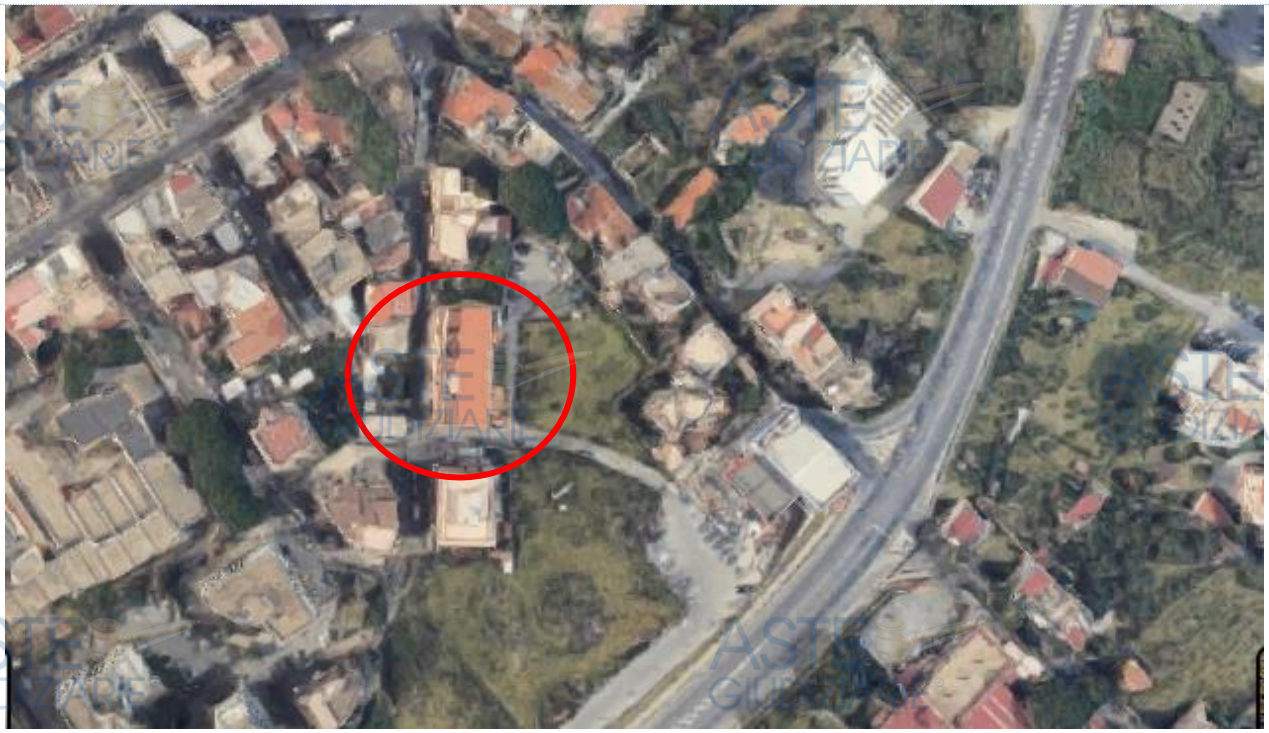


**Figura 2: Vista aerea di dettaglio**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

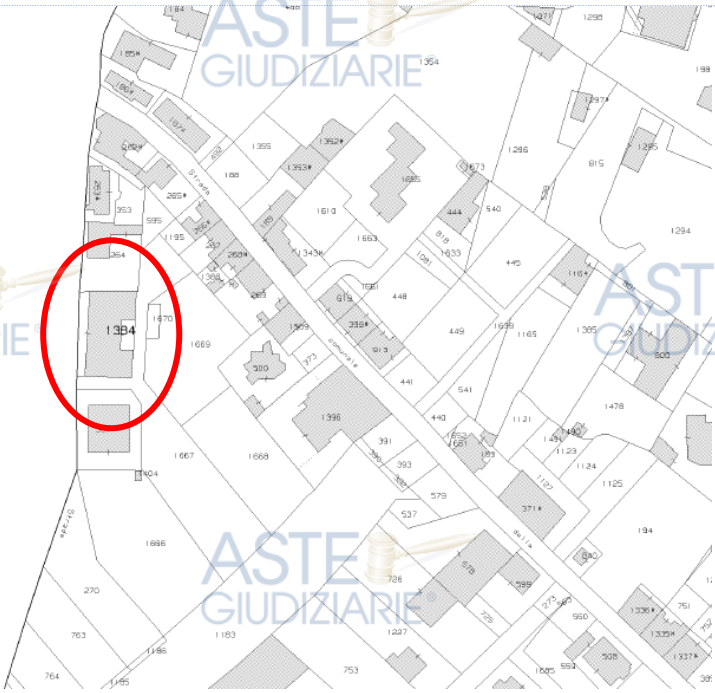



**Figura 3: Stralcio di mappa catastale (Foglio 14)**

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 Lume (Pellaro).

Si tratta di una zona periferica, ben collegata con il resto della città, mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è discretamente servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.); in aggiunta a ciò, l'immobile è distante poche centinaia di metri dallo Svincolo Autostradale e dalla stazione ferroviaria (consentendo quindi facili spostamenti all'interno dell'intero Comune e verso i Comuni limitrofi) e circa 7 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 alcune attività commerciali, servizi di prima necessità (alimentari, bar, pizzeria, supermercati, tabaccheria), Banca e la spiaggia di Pellaro.

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione del bene oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consiste in un'abitazione ubicata al secondo piano (terzo f.t.) di un maggior fabbricato a n.4 elevazioni fuori terra, costituito da una struttura portante in conglomerato cementizio armato, edificata negli anni duemila.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I prospetti esterni del fabbricato sono in parte tinteggiati con pittura avente tonalità chiara ed in parte coperti con rivestimento in mattoncini di colore scuro: si rileva il parziale danneggiamento di tale rivestimento e l'assenza di tinteggiatura nella parte inferiore del piano terra, che risulta in parte deteriorata: i prospetti necessitano quindi di alcuni interventi manutentivi.

Le condizioni di finitura e manutenzione di androne e vano scala (dotato di impianto di sollevamento meccanico) si reputano buone, seppur lo stesso vano scala risulti aperto lateralmente, con conseguenti possibili disagi ai condomini, dovuti ad una maggiore esposizione ai fenomeni atmosferici (vento/pioggia) rispetto ad un "classico" vano scala chiuso.

L'ingresso dell'appartamento è delimitato da un portone, di colore scuro, ad anta singola apribile verso l'interno, varcato il quale si giunge all'ingresso-soggiorno, che consente di accedere sia alla cucina sia ad un disimpegno che conduce alla zona "notte" dell'appartamento (3 camere, 2 w.c., ripostiglio). Completano l'appartamento n.2 balconi ed un posto auto scoperto, per come disposto nell'atto di provenienza.

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.

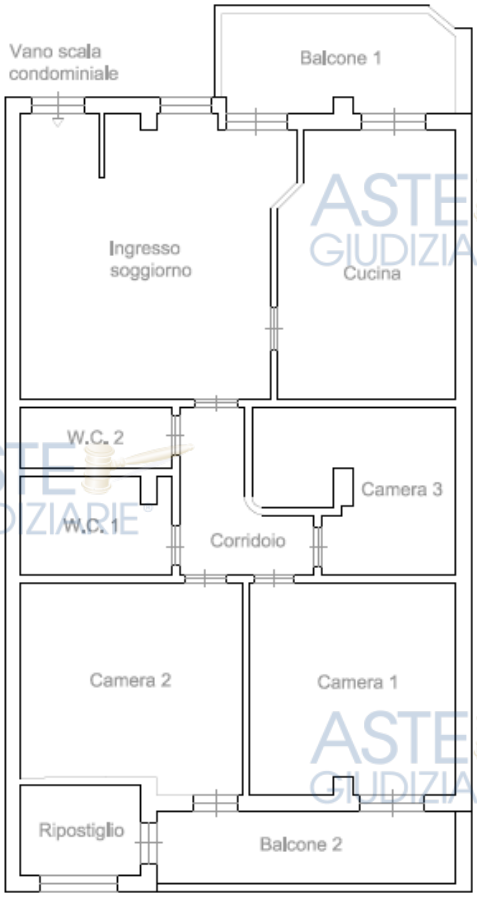



**Figura 4: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ingresso-soggiorno, avente forma pressoché rettangolare e superficie di circa 25 mq, è dotato di n.1 porta-finestra a due ante di colore scuro apribili verso l'interno e di persiane a due ante di colore verde scuro apribili verso l'esterno: tale infisso consente l'accesso al balcone n.1 (al quale si accede anche dal locale cucina).

Il locale è pavimentato con piastrelle di colore chiaro ed è tinteggiato con pittura di colore chiaro (sia pareti che soffitto).

La cucina, avente forma pressoché rettangolare e superficie di circa 16 mq, è dotato di n.1 porta-finestra a due ante di colore scuro apribili verso l'interno e di persiane a due ante di colore verde scuro apribili verso l'esterno: tale infisso consente l'accesso al balcone n.1 (al quale si accede anche dal locale ingresso-soggiorno).

Il locale, accessibile dall'ingresso-soggiorno mediante porta in legno scorrevole di colore scuro, è pavimentato con piastrelle di colore chiaro ed è tinteggiato con pittura di colore chiaro (sia pareti che soffitto).

Il balcone n.1, accessibile dall'ingresso-soggiorno e dalla cucina, ha una superficie di circa 8 mq, è pavimentato con piastrelle in cotto di colore scuro, ed è delimitato da parapetto e ringhiera in ferro tinteggiatura con pittura di colore nero.

Il corridoio, avente forma ad "L" e superficie di circa 5 mq, è accessibile dal locale ingresso-soggiorno, mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta; il locale è privo di finestre, è pavimentato con piastrelle di colore chiaro ed è tinteggiato con pittura di colore chiaro (sia pareti che soffitto).

Il W.C. n.1, avente forma rettangolare e superficie di circa 5 mq, è dotato di n.1 lucernario in alluminio-vetro di colore scuro. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno scorrevole di colore scuro. Il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle di colore chiaro.

Il servizio igienico è dotato di vasca da bagno.

Il W.C. n.2, avente forma rettangolare e superficie di circa 3,5 mq, è privo di finestre ma dotato di areazione forzata. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno scorrevole di colore scuro. Il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle di colore chiaro.

Il servizio igienico è dotato di box doccia.

I due w.c. sono tra loro "comunicanti" mediante infisso interno in alluminio-vetro, dotato di n.2 ante scorrevoli.

La camera n.1, avente forma pressoché quadrata e superficie di circa 16 mq, è dotata di n.1 porta-finestra a due ante di colore scuro apribili verso l'interno e di persiane a due ante di colore verde



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scuro apribili verso l'esterno: tale infisso consente l'accesso al balcone n.2 (al quale si accede anche dalla camera n.2). Il locale è pavimentato con piastrelle di colore chiaro ed è tinteggiato con pittura di colore chiaro (sia pareti che soffitto). La camera è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno ad anta singola di colore scuro.

La camera n.2, avente forma pressoché quadrata e superficie di circa 16 mq, è dotata di n.1 porta-finestra ad anta singola di colore scuro apribile verso l'interno e di persiana di colore verde scuro apribile verso l'esterno: tale infisso consente l'accesso al balcone n.2 (al quale si accede anche dalla camera n.1). Il locale è pavimentato con piastrelle di colore chiaro ed è tinteggiato con pittura di colore chiaro (sia pareti che soffitto). La camera è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno ad anta singola di colore scuro.

Il balcone n.2, accessibile dalla camera 1 e dalla camera 2, ha una superficie di circa 8 mq, è pavimentato con piastrelle in cotto di colore scuro, ed è delimitato da parapetto e ringhiera in ferro tinteggiatura con pittura di colore nero.

Il ripostiglio, avente forma rettangolare e superficie di circa 4 mq, è tinteggiato con pittura di colore bianco (pareti e soffitti) e pavimentato con piastrelle in cotto di colore scuro. Il locale, dotato di finestra in alluminio-vetro di colore bianco a due ante scorrevoli, è accessibile dal balcone n.2, mediante porta in alluminio, di colore verde scuro ad 1 anta apribile verso l'esterno.

La camera n.3, avente forma irregolare e superficie di circa 10 mq, è dotata di n.1 lucernario in alluminio-vetro di colore scuro. Il locale è pavimentato con piastrelle di colore chiaro ed è tinteggiato con pittura di colore chiaro (sia pareti che soffitto). La camera è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno ad anta singola di colore scuro.

La qualità e le finiture degli elementi che costituiscono l'immobile (porte, finestre, persiane, pavimenti, ecc) si reputano buone, così come sono buone le condizioni di manutenzione interne.

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, ma non si dispone del certificato di conformità;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma non si dispone del certificato di conformità;
- l'impianto di riscaldamento/condizionamento è costituito da una caldaia a servizio di radiatori in ghisa, e da condizionatori.

Si riepilogano di seguito, le superfici dell'immobile:

- Superficie calpestabile interna: 100 mq circa;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superficie calpestabile balconi: 16 mq circa;
- Superficie commerciale: 121 mq (116 mq escluse le aree scoperte).

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data **28/05/2026** (***cfr. Allegato n. 17***) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante (***cfr. Allegati nn. 18-19***).

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), attestante la classe energetica "D" (codice identificativo 20260723-080063-69255, Prot. 629515/2026, validità fino al 23/07/2036), che viene allegato alla presente relazione (***cfr. Allegato n.20***): il suddetto A.P.E. è stato fornito allo scrivente dal Debitore Esecutato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Lume n.12 Pellaro, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione PEL, Foglio di mappa n. 14, Particella n. 1384, Subalterno n. 16, Piano 2, Cat. A/2, Zona censuaria 2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 121 mq (116 mq escluse le aree scoperte), Rendita 486,76 € (proprietà: [redacted] quota 1/1).**

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 esclusivamente che il numero civico indicato in visura è il 12; tuttavia sul posto non sono presenti targhette identificative il civico esatto del fabbricato, il quale dovrebbe essere il numero 15: tale discrepanza non inficia sull'univoca identificazione dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti (***cfr. Allegato n. 6***), non si evincono difformità.

Si specifica esclusivamente che il numero civico indicato in visura è il 12; tuttavia sul posto non sono presenti targhette identificative il civico esatto del fabbricato, il quale dovrebbe essere il numero 15: tale discrepanza non inficia sulla conformità dell'u.i.u. oggetto di pignoramento.

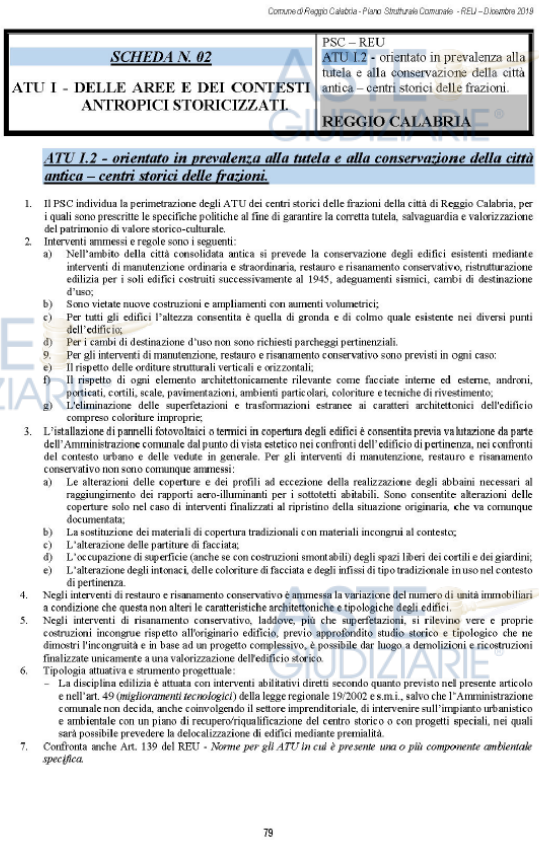


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento (Particella n. 1384 del Foglio di Mappa n.14), secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 03/06/2026.0144202.U del 03/06/2026 (***cfr. Allegato n. 12***), ricade:

- nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), adottato con Deliberazione del C.C. n. 1 del 11/01/2020, pubblicato sul BURC n. 5 del 21/01/2020, approvato con Delibera di C.C. n. 101 del 30/12/2023 ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n 94 del 08/05/2024:
  - ✓ in parte in **Zona A.T.U. I.2 del R.E.U.** (Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni);
  - ✓ in parte in **Zona A.T.U. II.1 del R.E.U.** (Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente);



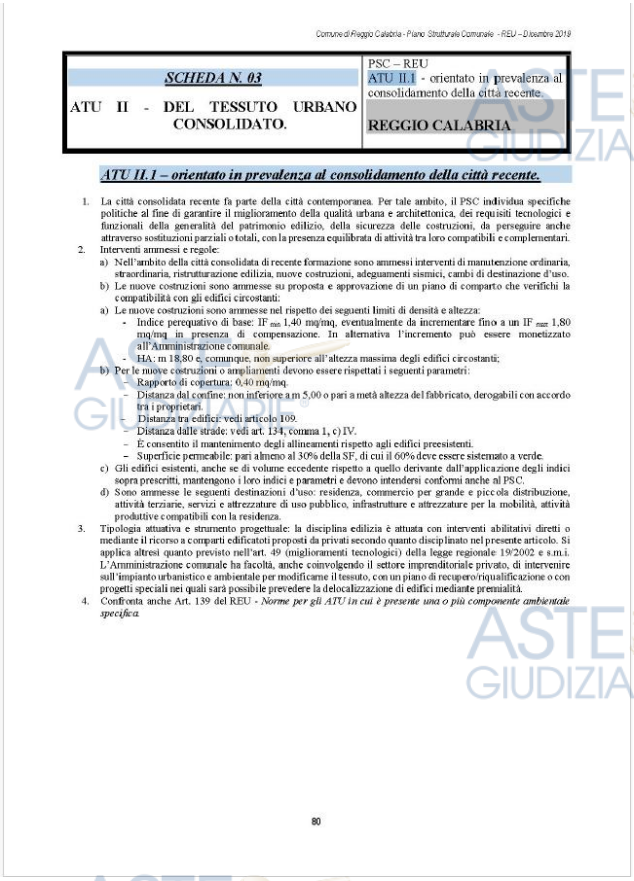
Comune di Reggio Calabria - Piano Strutturale Comunale - REU – Dicembre 2019

| SCHEDA N. 02 | PSC – REU |
|---|---|
| ATU I - DELLE AREE E DEI CONTESTI ANTROPICI STORICIZZATI. | ATU I.2 - orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni. |
| | REGGIO CALABRIA |

***ATU I.2 - orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni.***

1. Il PSC individua la perimetrazione degli ATU dei centri storici delle frazioni della città di Reggio Calabria, per i quali sono prescritte le specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico-culturale.
2. Interventi ammessi e regole sono i seguenti:
   a) Nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per i soli edifici costruiti successivamente al 1945, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso;
   b) Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici;
   c) Per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio;
   d) Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.
   9. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono previsti in ogni caso:
   e) Il rispetto delle orditure strutturali verticali e orizzontali;
   f) Il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, coloriture e tecniche di rivestimento;
   g) L'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio compreso coloriture improprie;
3. L'istallazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte dell'Amministrazione comunale dal punto di vista estetico nei confronti dell'edificio di pertinenza, nei confronti del contesto urbano e delle vedute in generale. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo non sono comunque ammessi:
   a) Le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione della realizzazione degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria, che va comunque documentata;
   b) La sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto;
   c) L'alterazione delle partiture di facciata;
   d) L'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
   e) L'alterazione degli intonaci, delle coloriture di facciata e degli infissi di tipo tradizionale in uso nel contesto di pertinenza.
4. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questa non alteri le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.
5. Negli interventi di risanamento conservativo, laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue rispetto all'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base ad un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente a una valorizzazione dell'edificio storico.
6. Tipologia attuativa e strumento progettuale:
   – La disciplina edilizia è attuata con interventi abilitativi diretti secondo quanto previsto nel presente articolo e nell'art. 49 (*miglioramenti tecnologici*) della legge regionale 19/2002 e s.m.i., salvo che l'Amministrazione comunale non decida, anche coinvolgendo il settore imprenditoriale, di intervenire sull'impianto urbanistico e ambientale con un piano di recupero/riqualificazione del centro storico o con progetti speciali, nei quali sarà possibile prevedere la delocalizzazione di edifici mediante premialità.
7. Confronta anche Art. 139 del REU - *Norme per gli ATU in cui è presente una o più componente ambientale specifica.*

79



Comune di Reggio Calabria - Piano Strutturale Comunale - REU – Dicembre 2019

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

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

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

80

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 03/06/2026.0144202.U del 03/06/2026, che la suddetta Particella è soggetta ai seguenti vincoli:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Paesaggistico - ambientale:** art. 136 D. Lgs. 42/04; DM 10/02/1976;



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **PAI-PSEC:** In parte PAI - Delibera Conferenza Istituzionale Permanente n.6 del 31/07/2025 (Misure Salvaguardia) - Pericolosità P2 ed In parte PAI - Delibera Conferenza Istituzionale Permanente n.6 del 31/07/2025 (Misure Salvaguardia) - Rischio R4;
- **Fascia di rispetto stradale:** in parte limiti di distanza stradale (D. Lgs. n. 285/92 e s.m.i.);
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica.

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 **26/05/2026** il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **22/06/2026**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato (***cfr. Allegato n. 13***).

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

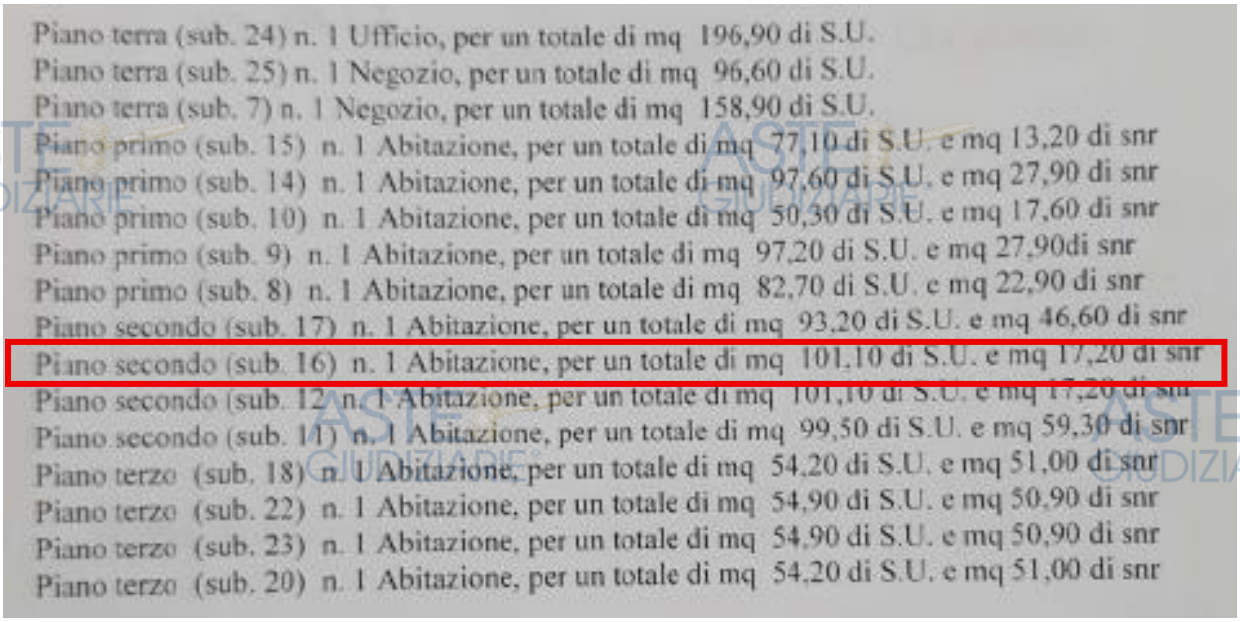
- **Permesso di Costruire n.277 del 28/10/2005 (pratica edilizia n.76/97-B)** rilasciato alla [redacted] per la variante alla realizzazione di un complesso edilizio composto da un fabbricato in c.a. a tre piani f.t.;
- **Permesso di Costruire n.211 del 12/11/2007 (pratica edilizia n.76/97-C)** rilasciato alla [redacted] per la variante al P.d.C. 277/2005, relativa all'incremento delle unità immobiliari al piano primo da 3 a 5, mantenendo la stessa superficie coperta, con destinazione d'uso a residenza, oltre alla realizzazione del parziale quarto piano f.t. con 4 unità immobiliari da destinare a civile abitazione;



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Permesso di Costruire n.256 del 02/12/2008 (pratica edilizia n.76/07-D)** rilasciato alla [redacted] per la variante in corso d'opera al P.d.C. 211/2007, per il cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad uffici (tale pratica non è relativa all'unità oggetto della presente relazione).

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità n.67 del 22/04/2009, di cui si riporta di seguito un estratto:



Piano terra (sub. 24) n. 1 Ufficio, per un totale di mq 196,90 di S.U.
Piano terra (sub. 25) n. 1 Negozio, per un totale di mq 96,60 di S.U.
Piano terra (sub. 7) n. 1 Negozio, per un totale di mq 158,90 di S.U.
Piano primo (sub. 15) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 77,10 di S.U. e mq 13,20 di snr
Piano primo (sub. 14) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 97,60 di S.U. e mq 27,90 di snr
Piano primo (sub. 10) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 50,30 di S.U. e mq 17,60 di snr
Piano primo (sub. 9) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 97,20 di S.U. e mq 27,90di snr
Piano primo (sub. 8) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 82,70 di S.U. e mq 22,90 di snr
Piano secondo (sub. 17) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 93,20 di S.U. e mq 46,60 di snr
Piano secondo (sub. 16) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 101,10 di S.U. e mq 17,20 di snr
Piano secondo (sub. 12) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 101,10 di S.U. e mq 17,20 di snr
Piano secondo (sub. 11) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 99,50 di S.U. e mq 59,30 di snr
Piano terzo (sub. 18) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 54,20 di S.U. e mq 51,00 di snr
Piano terzo (sub. 22) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 54,90 di S.U. e mq 50,90 di snr
Piano terzo (sub. 23) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 54,90 di S.U. e mq 50,90 di snr
Piano terzo (sub. 20) n. 1 Abitazione, per un totale di mq 54,20 di S.U. e mq 51,00 di snr

**Figura 5: Estratto del Certificato di Agibilità**

Dal confronto tra lo stato autorizzato con il Permesso di Costruire n.211 del 12/11/2007 e lo stato dei luoghi rilevato dal C.T.U., si rilevano esclusivamente lievi modifiche nel posizionamento di alcune tramezzature interne (locale cucina e camera 3), che rientrano nelle Tolleranze Costruttive normative dall'Articolo 34-bis del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riportano di seguito le rispettive planimetrie:

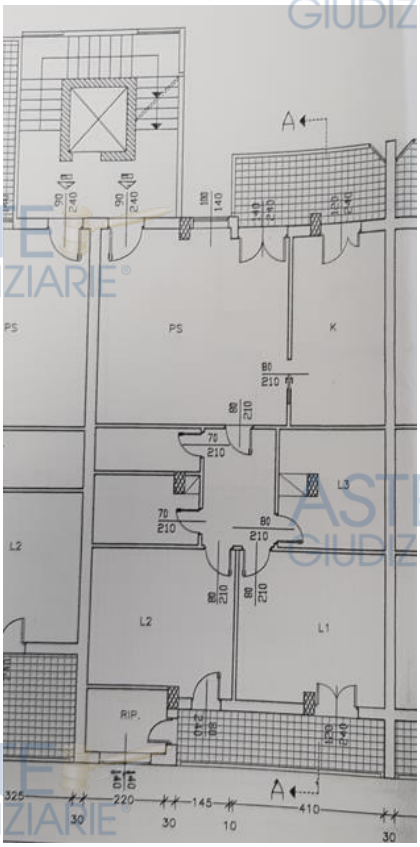



**Figura 6: Planimetria stato autorizzato al Comune di Reggio Calabria**

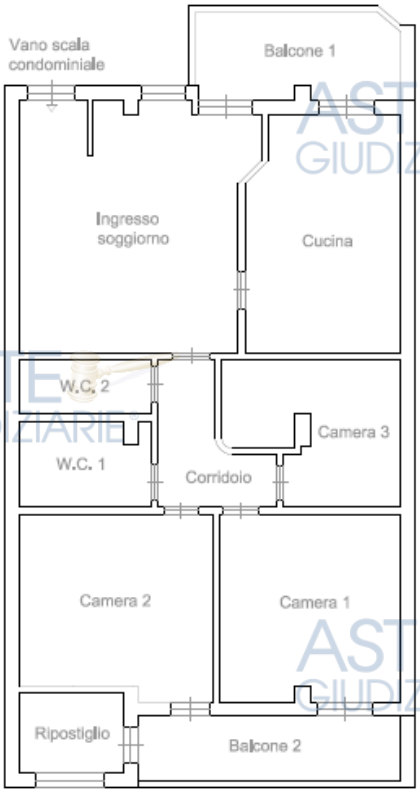



**Figura 7: Planimetria - Stato di fatto rilevato dal C.T.U.**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

I titoli legittimanti il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato sono i seguenti:

- **Atto di compravendita del 11/08/2008** [redacted]**, Repertorio n. 18075, Raccolta n. 7740:** mediante il suddetto atto [redacted] il bene oggetto di pignoramento, per un importo di 107.000,00 € oltre IVA (***cfr. Allegato n. 10***).

  Dalla consultazione del suddetto atto, si evince quanto segue:

  - ✓ Sono compresi nella vendita, a favore della parte acquirente, i diritti condominiali sul vano scala, vano ascensore e vano autoclave (sub.4), sulla corte del fabbricato (sub.2) e su tutte le parti del fabbricato stesso che, a norma dell'art. 1117 del Codice civile, sono comuni negli edifici.
  - ✓ Sono di esclusiva proprietà della Società venditrice gli accesi ai locali lato strada Via Lume (sub.5-6-7), compreso il relativo marciapiede, nonché l'area lato est antistante il fabbricato (sub.1).
  - ✓ Sarà assegnato alla parte acquirente un posto auto a raso, tramite regolamento condominiale, all'interno dell'area di proprietà della società venditrice adibita a parcheggio.
  - ✓ E' compreso nella vendita, il diritto di accesso al fabbricato, in particolare al vano scale (sub.4) ed alla suddetta area parcheggio attraverso una strada larga 5m che corre lungo il lato Sud ed il lato Est del detto maggior fabbricato; la parte acquirente si assume l'obbligo di sostenere pro quota le spese di manutenzione e illuminazione della detta strada.
  - ✓ In caso di realizzazione da parte della Società venditrice e su suolo di sua proprietà, di una strada privata di collegamento tra la Via Lume e la Superstrada Ionica 106, sarà concesso alla parte acquirente il diritto di servirsene, previo il pagamento pro quota delle relative spese di manutenzione.
  - ✓ La Società venditrice si riserva la facoltà di costruire nell'area libera di sua proprietà (sub.1) non facente parte delle pertinenze condominiali del maggior fabbricato.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ La Società venditrice garantisce che quanto venduto è franco e libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali, diritti di prelazione vantati da terzi a qualsiasi tiolo, privilegi e vincoli di qualsiasi natura.

- **Atto di donazione del 25/02/2016 [redacted]), Repertorio n. 36295, Raccolta n. 19490**: mediante il suddetto atto [redacted] il bene oggetto di pignoramento (***cfr. Allegato n. 11***).

In merito alla titolarità del bene, si rimanda anche a quanto riportato in risposta al primo quesito, ovvero:

[redacted]**TRASCRIZIONE del 28/01/2026 - Reg. Particolare 1226 Reg. Generale 1421:** Verbale di pignoramento immobili: *"Il bene oggetto del presente pignoramento era stato trasferito con atto di donazione per [redacted] stipulato in data 25/02/2016, Rep. n. 36295 Raccolta n. 19490 e trascritto in data 08/03/2016, [redacted] ha opposto l'atto di disposizione del patrimonio chiedendone la revocatoria, che è stata pronunciata con sentenza resa dal Tribunale di Reggio Calabria recante n.903/2024, pubblicata il 18/06/2024 e notificata in data 27/07/2024 ove il Giudice Dottoressa Magda Irato ha dichiarato: "Accoglie la domanda revocatoria e, per l'eggetto, dichiara inefficace, nei confronti dell'attrice [redacted], l'atto di donazione per [redacted] Rep. 36295, Raccolta n. 19490, stipulato in data 25/02/2016 tra i convenuti [redacted]*

**A FAVORE:** [redacted]

**CONTRO**: [redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 **15/06/2026** (e successivo sollecito del **04/07/2026**), 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 **25/07/2026** (***cfr. Allegato n. 15***).

Dalla consultazione della stessa documentazione, si evince quanto segue:

- la quota mensile è pari a **€ 64,46;**
- non ci sono al momento spese straordinarie deliberate;
- non ci sono pagamenti arretrati in capo al Debitore.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Considerata la natura 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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";*

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, il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità del bene, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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";*

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato dal Debitore Esecutato, che risiede nell'appartamento oggetto di pignoramento insieme alla sua famiglia.
I titoli legittimanti il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato sono i seguenti:

- **Atto di compravendita del 11/08/2008 ([redacted], Repertorio n. 18075, Raccolta n. 7740:** mediante il suddetto atto [redacted] il bene oggetto di pignoramento, per un importo di 107.000,00 € oltre IVA (***cfr. Allegato n. 10***).
  Dalla consultazione del suddetto atto, si evince quanto segue:
  - ✓ Sono compresi nella vendita, a favore della parte acquirente, i diritti condominiali sul vano scala, vano ascensore e vano autoclave (sub.4), sulla corte del fabbricato (sub.2) e su tutte le parti del fabbricato stesso che, a norma dell'art. 1117 del Codice civile, sono comuni negli edifici.
  - ✓ Sono di esclusiva proprietà della Società venditrice gli accesi ai locali lato strada Via Lume (sub.5-6-7), compreso il relativo marciapiede, nonché l'area lato est antistante il fabbricato (sub.1).
  - ✓ Sarà assegnato alla parte acquirente un posto auto a raso, tramite regolamento condominiale, all'interno dell'area di proprietà della società venditrice adibita a parcheggio.
  - ✓ E' compreso nella vendita, il diritto di accesso al fabbricato, in particolare al vano scale (sub.4) ed alla suddetta area parcheggio attraverso una strada larga 5m che corre lungo il lato Sud ed il lato Est del detto maggior fabbricato; la parte acquirente si assume l'obbligo di sostenere pro quota le spese di manutenzione e illuminazione della detta strada.



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ In caso di realizzazione da parte della Società venditrice e su suolo di sua proprietà, di una strada privata di collegamento tra la Via Lume e la Superstrada Ionica 106, sarà concesso alla parte acquirente il diritto di servirsene, previo il pagamento pro quota delle relative spese di manutenzione.
- ✓ La Società venditrice si riserva la facoltà di costruire nell'area libera di sua proprietà (sub.1) non facente parte delle pertinenze condominiali del maggior fabbricato.
- ✓ La Società venditrice garantisce che quanto venduto è franco e libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali, diritti di prelazione vantati da terzi a qualsiasi tiolo, privilegi e vincoli di qualsiasi natura.

➢ **Atto di donazione del 25/02/2016** [redacted]**), Repertorio n. 36295, Raccolta n. 19490**: mediante il suddetto atto [redacted] il bene oggetto di pignoramento (***cfr. Allegato n. 11***).

In merito alla titolarità del bene, si rimanda anche a quanto riportato in risposta al primo quesito, ovvero:

[redacted]**TRASCRIZIONE del 28/01/2026 - Reg. Particolare 1226 Reg. Generale 1421:** Verbale di pignoramento immobili: *"Il bene oggetto del presente pignoramento era stato trasferito con atto di donazione per* [redacted] *stipulato in data 25/02/2016, Rep. n. 36295 Raccolta n. 19490 e trascritto in data 08/03/2016,* [redacted] *ha opposto l'atto di disposizione del patrimonio chiedendone la revocatoria, che è stata pronunciata con sentenza resa dal Tribunale di Reggio Calabria recante n.903/2024, pubblicata il 18/06/2024 e notificata in data 27/07/2024 ove il Giudice Dottoressa Magda Irato ha dichiarato: "Accoglie la domanda revocatoria e, per l'eggetto, dichiara inefficace, nei confronti dell'attrice* [redacted]*, l'atto di donazione per* [redacted] *Rep. 36295, Raccolta n. 19490, stipulato in data 25/02/2016 tra i convenuti* [redacted]

**A FAVORE:** [redacted]

**CONTRO**: [redacted]



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *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"*

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

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato dal Debitore Esecutato, che risiede nell'appartamento oggetto di pignoramento insieme alla sua famiglia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (Prot. 03/06/2026.0144202.U del 03/06/2026), i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
- **Paesaggistico - ambientale:** art. 136 D. Lgs. 42/04; DM 10/02/1976;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **PAI-PSEC:** In parte PAI - Delibera Conferenza Istituzionale Permanente n.6 del 31/07/2025 (Misure Salvaguardia) - Pericolosità P2 ed In parte PAI - Delibera Conferenza Istituzionale Permanente n.6 del 31/07/2025 (Misure Salvaguardia) - Rischio R4;
- **Fascia di rispetto stradale:** in parte limiti di distanza stradale (D. Lgs. n. 285/92 e s.m.i.);
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica.

In merito agli aspetti legati alla provenienza, si rimanda alla risposta al quesito n.7.

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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";*

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

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

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

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

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

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

nella quale:

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

| | Superficie [mq] | Coefficiente di omogeneizzazione | Totale [mq] |
|---|---|---|---|
| **Superficie lorda coperta** | 116,00 | 1,00 | 116,00 |
| **Superficie balconi (fino a 10 mq)** | 10,00 | 0,35 | 3,50 |
| **Superficie balconi (oltre i 10 mq)** | 6,00 | 0,20 | 1,20 |
| **Superficie lorda commerciale (arrotondata)** | - | - | **121,00** |

**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 formatisi 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 dei beni 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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2**

**Provincia:** REGGIO CALABRIA
**Comune:** REGGIO DI CALABRIA (H224)
**Fascia:** Periferica
**Zona:** FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI
**Codice zona:** D18
**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 | 620 | 890 | L | 2,6 | 3,7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 560 | 790 | L | 2,3 | 3,2 | L |
| Box | NORMALE | 380 | 485 | L | 2,2 | 2,5 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 150 | 215 | L | 0,8 | 1,2 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 790 | 1150 | L | 3,5 | 4,9 | L |

Stampa — Legenda

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




**Figura 8: Individuazione della zona OMI in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *a) Stima per apprezzamenti e detrazioni*

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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **755,00 €/mq.**

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

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

nella quale:

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

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

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

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

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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Gamma_1$ | | |
|---|---|---|
| **CARATTERISTICA** | **DISTANZA MISURATA** | **COEFFICIENTE** |
| **Centralità**<br>Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro | Oltre 3 km | 1,000 |
| **Vicinanza**<br>Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato | Oltre 1 km | 1,000 |
| **Produttoria $\Gamma_1$** | | **1,000** |

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

| ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma_2$<br>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 | 1,000 |
| Stazione ferroviaria | | 1,011 |
| Linee di autobus | | 1,000 |
| Musei | | 1,000 |
| Uffici pubblici | | 1,000 |
| Negozi, botteghe, ecc. | Terziaria | 1,015 |
| **Produttoria $\Gamma_2$** | | **1,026** |

**Tabella 4: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.**

| ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Gamma_3$ | |
|---|---|
| **PROPRIETA' ESTETICA** | **COEFF. CORRETTIVO** |
| VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante | 1,000 |
| FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di scorci caratteristici ambientali | 1,000 |
| **Produttoria $\Gamma_3$** | **1,000** |

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

**Coefficiente di zona $\Gamma$ = 1,000*1,026*1,000= 1,026**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Delta_1$ | | |
|---|---|---|
| **IMPIANTO** | **CASI SPECIALI** | **PRESENZA +/ASSENZA -** |
| Elettrico | - | 1,000 |
| Idraulico | - | 1,000 |
| Gas | - | 1,000 |
| Telefonico | - | 1,002 |
| Citofonico | - | 1,000 |
| Ascensore | - | 1,002 |
| **Produttoria $\Delta_1$** | - | **1,004** |

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

| EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta_2$ | |
|---|---|
| **ELEMENTO** | Coefficiente |
| Estetica delle facciate | 1,020 |
| Decorazioni ed ornamenti | 1,020 |
| Estetica atrio condominiale | 1,020 |
| Estetica scale edificio | 1,020 |
| Estetica pianerottoli | 1,020 |
| Estetica portone edificio | 1,020 |
| Composizione architettonica | 1,000 |
| **Produttoria $\Delta_2$** | **1,126** |

**Tabella 7: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.**

| EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Delta_4$ – 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 | 0,990 |
| Tinteggiatura facciate | 0,990 |
| Tinteggiature ringhiere | 1,000 |
| Stato dei frontalini e dei balconi | 1,000 |
| **Produttoria $\Delta_4$** | 0,980 |

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

**Coefficiente di edificio $\Delta$ = 1,004*1,126*0,980 = 1,108**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega_1$ | |
|---|---|
| **Aspetto funzionale** | Coefficiente |
| Illuminazione | 1,010 |
| Ventilazione | 1,010 |
| Insolazione | 1,009 |
| Dimensione ambienti | 1,009 |
| Disposizione ambienti | 1,023 |
| Assenza zone morte | 1,004 |
| Ambienti di deposito | 1,007 |
| Qualità servizi | 1,026 |
| Qualità cucina | 1,023 |
| Classe energetica | 1,000 |
| **Produttoria $\Omega_1$** | **1,127** |

**Tabella 9: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.**

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega_2$ | |
|---|---|
| **Caratteristica** | Coefficiente |
| Portone di ingresso | 1,020 |
| Porte interne | 1,020 |
| Tinte e decori | 1,020 |
| Pavimentazioni | 1,020 |
| Piastrelle pareti bagno | 1,020 |
| Piastrelle pareti cucina | 1,020 |
| Infissi | 1,020 |
| Rubinetteria | 1,020 |
| **Produttoria $\Omega_2$** | **1,172** |

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

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Omega_3$ | |
|---|---|
| **Caratteristica** | Coefficiente |
| Piano secondo con ascensore | 1,000 |
| Affaccio prevalente: strada | 1,000 |
| **Produttoria $\Omega_3$** | **1,000** |

**Tabella 11: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.**

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega_4$ | |
|---|---|
| **Taglio dimensionale** | Coefficiente |
| Tra 121 mq e 150 mq | 0,995 |
| **Produttoria $\Omega_4$** | **0,995** |

**Tabella 12: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.**



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO $\Omega_5$ | |
|---|---|
| **Opere** | Coefficiente |
| Nessunp | 1,000 |
| **Produttoria $\Omega_5$** | **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. $\Omega$ = 1,127*1,172*1,000*0,995*1,000= 1,314**

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 | $\Gamma^*\Delta^*\Omega$ |
|---|---|---|---|---|
| | 1,026 | 1,108 | 1,314 | **1,495** |

**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): 755,00 €/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] |
|---|---|---|---|---|---|
| | 755,00 | 1,495 | 1.128,72 | 121 | 136.575,12 |
| | | | | **Valore Totale ARROTONDATO** | **136.000,00** |

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



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### *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:

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

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 3,15/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 4,50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| **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** | 1,026 | 1,108 | 1,314 |
| Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese | | | **€ 4,71** |
| Superficie commerciale Sc (mq) | | | **121** |
| Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc) | | | ***€ 569,91*** |
| **Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)** | | | ***€ 6.838,92*** |
| **Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)** | | | ***€ 1.025,83*** |
| **Reddito netto (R.A.L. - S)** | | | ***€ 5.813,09*** |
| **Tasso medio redditività immobiliare T (%)** | | | ***4,50 %*** |
| **Valore di capitalizzazione R.N./T** | | | ***€ 129.179,77*** |
| **Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)** | | | ***€ 130.000,00*** |

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*c) 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 (apprezzamenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 133.000,00.**

Considerando un deprezzamento dell'ordine del **2 %** per l'occupazione e l'utilizzo del bene, il suddetto importo viene ridotto a **€ 130.340,00.**

Il valore complessivo finale (arrotondato) del bene oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 130.000,00:** 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 (Apprezzamenti e detrazioni) | 136.000,00 € |
| Valore determinato con il metodo n.2 (Capitalizzazione diretta) | 130.000,00 € |
| Valore medio tra metodo n.1 e metodo n.2 | 133.000,00 € |
| Deprezzamento per occupazione ed utilizzo del bene | 2,0% |
| Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo del bene | 130.340,00 € |
| Valore complessivo finale dell'immobile (arrotondato) | 130.000,00 € |

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*3.15 Quesito n.15: "Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

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

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

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

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato dal Debitore Esecutato, che risiede nell'appartamento oggetto di pignoramento insieme alla sua famiglia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## *4. Allegati*

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 13/05/2026;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 14/05/2026;*
3. *Estratto di mappa Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384;*
4. *Visura Catasto Terreni Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384;*
5. *Visura Catasto Fabbricati Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384, Subalterno 16;*
6. *Planimetria catastale Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384, Subalterno 16;*
7. *Elenco immobili Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384;*
8. *Elenco subalterni Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384;*
9. *Elaborato planimetrico Sezione PEL, Foglio 14, Particella 1384;*
10. *Atto di compravendita del 11/08/2008 ( [redacted], Repertorio n. 18075, Raccolta n. 7740;*
11. *Atto di donazione del 25/02/2016 [redacted] Repertorio n. 36295, Raccolta n. 19490;*
12. Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (Prot. 03/06/2026.0144202.U del 03/06/2026);
13. Titoli edilizi autorizzativi del fabbricato, reperiti dal C.T.U. mediante l'accesso agli atti effettuato al Comune di Reggio Calabria;
14. *Verbale operazione peritale n.1 (28/05/2026);*
15. Regolamento Condominiale;
16. Ispezione ipotecaria n. T146841 del 27/07/2026 prelevata dal C.T.U.;
17. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (28/05/2026);
18. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
19. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
20. Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.u. oggetto di pignoramento (fornito dal Debitore Esecutato).



[redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.*

Reggio di Calabria, 09/08/2026

Il C.T.U.

[redacted]

***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*



[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009