



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 76/2024

Giudice: Dott. Buggè Francesco Maria Antonio

Parti in causa:

[REDACTED]

(Creditore Procedente - Legale: [REDACTED])

[REDACTED]

(Debitore Esecutato)

C.T.U.:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	5
2. Operazioni peritali.....	9
3. Risposta ai quesiti	10

3.1 Quesito n.1: *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";* 10

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";.....* 21

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";.....* 25

3.5 Quesito n.5: *"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";.....* 27

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";..... 28

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";..... 31

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";..... 32

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";..... 33

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";..... 34

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";..... 35

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" 37

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";..... 38

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

<i>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”;</i>	<i>39</i>
<i>a) Stima per apprezzamenti e detrazioni – Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza).....</i>	<i>42</i>
<i>b) Stima per capitalizzazione diretta – Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza).....</i>	<i>51</i>
<i>c) Stima definitiva – Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza) ...</i>	<i>53</i>
<i>d) Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 8 (posto auto scoperto).....</i>	<i>54</i>
<i>e) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 8 (posto auto scoperto).....</i>	<i>58</i>
<i>f) Stima definitiva - Subalterno 8 (posto auto scoperto)</i>	<i>60</i>
<i>g) Riepilogo stima dei beni pignorati – Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza) e Subalterno 8 (posto auto scoperto).....</i>	<i>61</i>
4. Allegati.....	63
Riferimenti.....	64



Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **18/10/2024**, prestando giuramento in data **20/10/2024** (*cf. Allegati nn. 1-2*), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

➤ **Creditore procedente:** [REDACTED]

➤ **Debitore esecutato:** [REDACTED]

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

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 41, Edificio D, Scala D, Interno 5, Piani 1-S2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: 119 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € (proprietà: [REDACTED]: quota 1/1)¹;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 8, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Superficie catastale 11 mq, Rendita 27,84 € (proprietà: [REDACTED]: quota 1/1).**

¹ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0009521 del 26/01/2025 in atti dal 27/01/2025), in virtù della quale è stato soppresso l'originario subalterno n.41 (abitazione + cantina) e sono stati costituiti il subalterno n.88 (abitazione) ed il subalterno n.89 (cantina). I nuovi identificativi catastali sono di seguito riportati:

- ✓ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 88, Categoria A/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 115 mq (111 m escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € - quota di proprietà 1/1.**
- ✓ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano S2, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 89, Categoria C/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita 61,77 € - quota di proprietà 1/1.**

- ✓ Elenco Subalterni Foglio 108, Particella 966 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 108, Particella 966, Subalterno 8 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 108, Particella 966, Subalterno 41 ([cfr. Allegato n. 7](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 108, Particella 966, Subalterno 8 ([cfr. Allegato n. 8](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 108, Particella 966, Subalterno 41 ([cfr. Allegato n. 9](#)).
- In data **20/10/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza presso lo Studio del Notaio [REDACTED], al fine di reperire copia del seguente atto: Atto di compravendita del 07/08/2001 - Notaio: [REDACTED] Sede LOCRI (RC) – Repertorio n. 912 - Parte Venditrice: [REDACTED] - Parti Acquirenti: [REDACTED]; in data **26/11/2024**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 14](#)).
- In data **21/10/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza presso lo Studio del Notaio [REDACTED], al fine di reperire copia del seguente atto: DONAZIONE ACCETTATA del 07/06/2011 - Notaio: [REDACTED] Sede REGGIO DICALABRIA (RC) - Repertorio n. 11050 - Parti in oggetto: [REDACTED]; in data **23/10/2024**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 14](#)).
- In data **24/10/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di reperire copia del seguente atto: DONAZIONE ACCETTATA del 29/10/2015 - Notaio: [REDACTED] Sede OCCELLA IONICA (RC) - Repertorio n. 35617 - Parti in oggetto: [REDACTED]; in data **04/11/2024**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 14](#)).
- In data **08/11/2024**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED] durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, dei beni oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 10](#)).
- In data **14/11/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data 14/11/2024 (prot. n. 14/11/2024.0277238.U.) - [cfr. Allegato n. 15](#).

ASTE 
GIUDIZIARIE®
2. Operazioni peritali

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento è stato eseguito il giorno **08/11/2024 alle ore 08;30**, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED].

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

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 10](#)) il verbale del Primo Accesso.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

3. Risposta ai quesiti

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

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza della Certificazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED], aggiornata alla data del 11/10/2024.

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.17851/14904 in data 10 ottobre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Reggio Calabria di REGGIO DI CALABRIA (RC) del 12 agosto 2024, numero di repertorio 2071, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti unità negoziali: foglio 108 particella 966 sub 41; foglio 108 particella 966 sub 8;
- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO**, iscritta ai nn.20370/3121 in data 15 novembre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] del 14 novembre 2011, numero di repertorio 26817/13495 - Importo totale € 320.000,00 - Importo Capitale € 160.000,00 - durata 25 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni; DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]
[REDACTED] avente ad oggetto le seguenti unità negoziali: Sezione Urbana RC foglio 108 particella 966 sub 41; Sezione Urbana RC foglio 108 particella 966 sub 8.

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. T179399 del 28/01/2025 (Subalterno 41) e n. T182294 del 28/01/2025 (Subalterno 8) (cfr. Allegato n. 18)**, da cui non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni, successive a quelle già riportate nella Certificazione Notarile depositata nel fascicolo di causa.

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa catastale aggiornato, del Foglio n.108 (Sezione RC) del Comune di Reggio di Calabria. Sullo stesso estratto di mappa ([cfr. Allegato n. 3](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza delle unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha presentato formale istanza per la richiesta di n.1 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 14/11/2024 (prot. n. 14/11/2024.0277238.U.) - [cfr. Allegato n. 15](#).

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

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

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

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 41, Edificio D, Scala D, Interno 5, Piani 1-S2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: 119 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € (proprietà: [REDAZIONE] quota 1/1)²;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 8, Piano S1, Cat. C/6,**

² Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0009521 del 26/01/2025 in atti dal 27/01/2025), in virtù della quale è stato soppresso l'originario subalterno n.41 (abitazione + cantina) e sono stati costituiti il subalterno n.88 (abitazione) ed il subalterno n.89 (cantina). I nuovi identificativi catastali sono di seguito riportati:

- ✓ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 88, Categoria A/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 115 mq (111 m escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € - quota di proprietà 1/1.**
- ✓ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano S2, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 89, Categoria C/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita 61,77 € - quota di proprietà 1/1.**

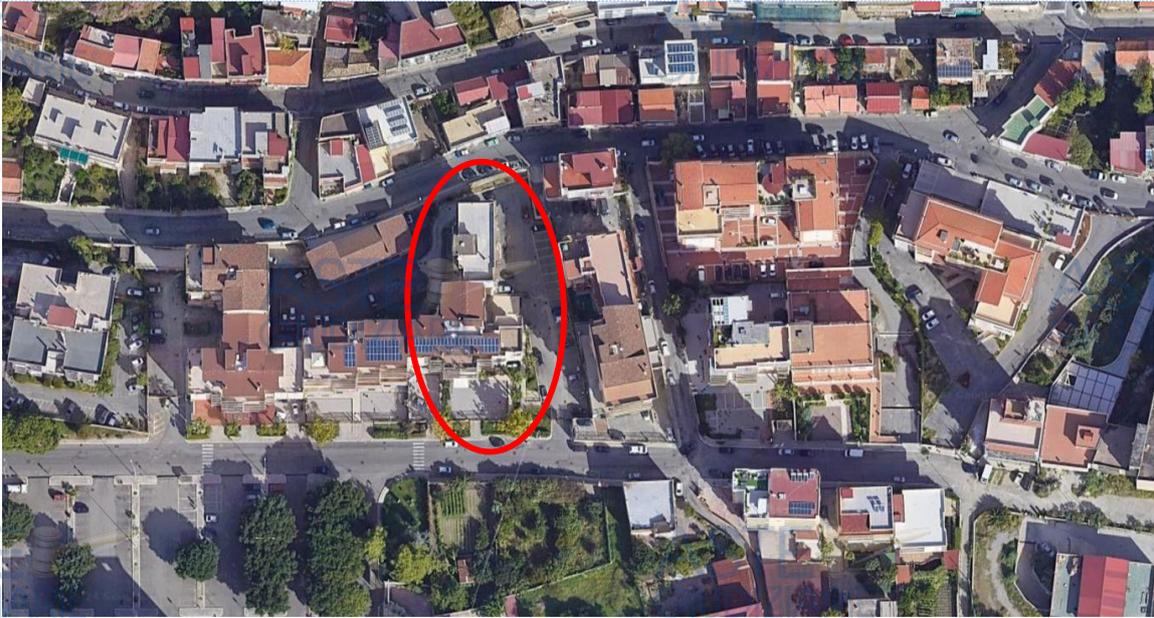


Figura 2: Vista aerea di dettaglio



Figura 3: Stralcio di mappa catastale (Foglio 108)

Il fabbricato all'interno del quale si trovano i beni oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via del Gelsomino n.45.

Si tratta di una zona semicentrale, ben collegata con il resto della città, mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è ben servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.); in aggiunta a ciò, l'immobile è distante circa 2 km dalla Svincolo Autostradale, (consentendo quindi facili spostamenti da e per il centro cittadino), circa 2 km dalla Stazione Ferroviaria e circa 6 km dall'Aeroporto.

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

In prossimità del fabbricato in oggetto risultano, inoltre, presenti diverse attività commerciali e servizi di prima necessità (scuole, farmacia, alimentari, bar, pizzeria, supermercati, tabaccheria); risultano poco distanti luoghi di culto, cinema, palestra, il Centro Direzionale Reggio Calabria (CE.DIR.), lo Stadio Comunale (distante circa 3 km) e l'Azienda Ospedaliera Bianchi-Melacrino-Morelli di Reggio Calabria (distante circa 2 km).

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consistono in più unità immobiliari, ed in particolare un'abitazione, una cantina di pertinenza ed un posto auto scoperto, ubicati rispettivamente al piano primo, al piano secondo sottostrada ed al piano terra, del fabbricato denominato "copro D" di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica costituiti da n.6 elevazioni fuori terra ciascuno.

Il complesso edilizio è dotato di accesso carrabile (cancello scorrevole automatizzato) ed accesso pedonale (cancelletto a singola anta), che consentono l'accesso ad un'ampia corte condominiale comune (comune a tutti e 4 i corpi di fabbrica che costituiscono il Condominio), delimitata in parte da muri ed in parte da ringhiere.

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

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (tinteggiato con pittura avente tonalità chiare) siano buone, così come quelle di androne e vano scala, caratterizzate da finiture di buona qualità.

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

L'ingresso dell'appartamento (Subalterno n.88), ubicato al piano primo, è delimitato da un portone blindato, di colore chiaro, ad anta singola apribile verso l'interno, varcato il quale si passa ad una cucina-soggiorno (dotata di due balconi), che permette a sua volta di accedere ad un piccolo corridoio, tramite il quale si accede al servizio igienico ed a 3 camere (di cui una dotata di balcone). L'immobile è dotato di una cantina di pertinenza (Subalterno n.89), ubicata al piano secondo sottostrada.

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

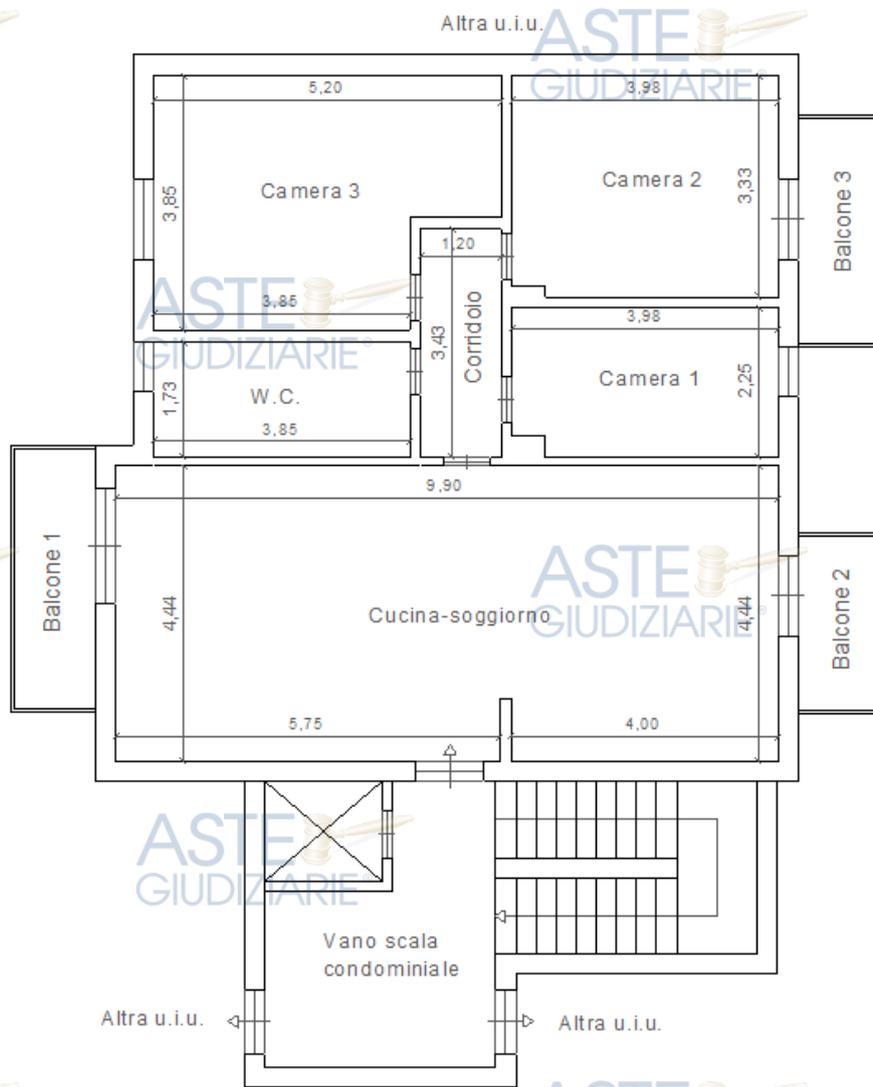


Figura 4: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali (subalterno 88)

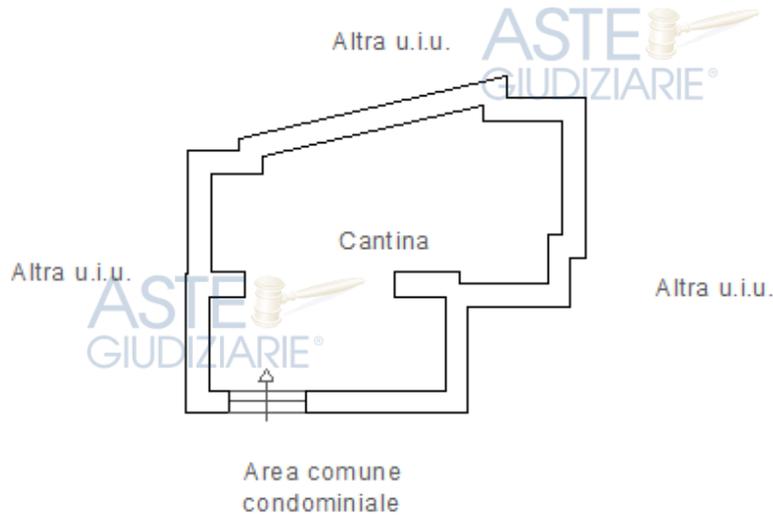


Figura 5: Planimetria della cantina oggetto di pignoramento (subalterno 89)

La cucina-soggiorno, avente forma rettangolare e superficie di circa 44 mq, è dotata di n.2 porte-finestre (che si affacciano rispettivamente sul balcone n.1 e sul balcone n.2) in legno-vetro di colore scuro a due ante (lato cucina) e tre ante (lato soggiorno), con avvolgibili esterni in pvc di colore chiaro.

Il corridoio, avente forma rettangolare e superficie di circa 4 mq, è accessibile dalla cucina-soggiorno, mediante porta in legno, di colore chiaro ad 1 anta; il locale è privo di finestre e consente l'accesso al w.c. ed alle 3 camere.

Il W.C. 1, avente forma rettangolare e superficie di circa 6,5 mq, è dotato di n.1 finestra in legno-vetro di colore scuro ad anta singola, con avvolgibile esterno in pvc di colore chiaro. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore chiaro ad 1 anta. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica chiara, analoga a quella dei pavimenti. Il servizio igienico è dotato di sanitari e vasca da bagno, che si reputano di buona qualità.

La Camera 1, avente forma rettangolare e superficie di circa 9 mq, è dotata di n.1 finestra in legno-vetro di colore scuro ad anta singola, con avvolgibile esterno in pvc di colore chiaro. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore chiaro ad 1 anta.

La Camera 2, avente forma rettangolare e superficie di circa 13 mq, è dotata di n.1 porta-finestra in legno-vetro di colore scuro a doppia anta, con avvolgibile esterno in pvc di colore chiaro. Il locale è accessibile dal corridoio (mediante porta in legno, di colore chiaro ad 1 anta) ed è dotata di accesso diretto sul balcone n.3.

La Camera 3, avente superficie di circa 18 mq, è dotata di n.1 finestra in legno-vetro di colore scuro a doppia anta, con avvolgibile esterno in pvc di colore chiaro. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore chiaro ad 1 anta.

Tutto l'immobile risulta essere tinteggiato con pittura avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e pavimentato con piastrelle in ceramica e gres (di differente tipologia e tonalità a seconda dei vari locali), fatta eccezione per la cucina-soggiorno, pavimentato con laminato di colore chiaro.

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

La cantina (Subalterno 89), avente superficie di circa 13 mq, è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore chiaro e tinteggiata con pittura di colore bianco. Le condizioni di manutenzione si reputano buone: si segnala esclusivamente la presenza di una lesione, per come evidenziato nella Figura 28 della Documentazione fotografica redatta dallo scrivente C.T.U. ([cfr. Allegato n. 13](#)).

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. Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma anche per lo stesso non è disponibile il certificato di conformità ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008;
- l'impianto di riscaldamento/condizionamento è presente e consiste in n.1 split (ubicato nel locale cucina-soggiorno) e n.1 una caldaia (ubicata nel balcone n.2), a servizio dei 5 radiatori in alluminio ubicati nei singoli ambienti dell'appartamento.

POSTO AUTO SCOPERTO

Il posto auto scoperto è ubicato nel cortile condominiale, in aderenza al cancello carrabile di accesso al suddetto cortile. Le condizioni di manutenzione si reputano buone.

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

INTERO FABBRICATO

- Periodo di costruzione: tra il 1999 (data di rilascio della C.E. da parte del Comune di Reggio Calabria) ed il 2001 (data del primo accatastamento del fabbricato);
- Tipologia strutturale del fabbricato: strutture portante in conglomerato cementizio armato.

APPARTAMENTO (E CANTINA DI PERTINENZA) OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(SUBALTERNI N.88-89)

- Finiture interne: tinteggiatura per soffitti e pareti, avente differenti tonalità cromatiche a seconda dei locali, e piastrelle in ceramica per il servizio igienico;
- Pavimentazione interna e balconi: piastrelle in ceramica e gres (di differente tipologia e tonalità a seconda dei vari locali), fatta eccezione per la cucina-soggiorno, pavimentato con laminato di colore chiaro;
- Portone di ingresso: portone blindato di colore chiaro, ad anta singola apribile verso l'interno;
- Infissi interni: porte in legno, di colore chiaro ad 1 anta;
- Infissi esterni: legno-vetro di colore scuro, ad anta singola, doppia o tripla, con avvolgibili esterni in pvc di colore chiaro;
- Servizio igienico: n.1 WC., dotato di vasca da bagno;
- Cantina di pertinenza: presente;
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente;
- Superficie calpestabile interna dell'abitazione: 95 mq circa;
- Superficie calpestabile dei balconi dell'abitazione: 12 mq circa;
- Superficie commerciale dell'abitazione: 115 mq (111 mq escluse le aree scoperte).
- Superficie calpestabile della cantina: 13 mq circa;
- Superficie commerciale della cantina: 18 mq.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data 08/11/2024 ([cfr. Allegato n. 13](#)) 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. 11-12](#)).

Il C.T.U. ha ricevuto dalla Debitrice, copia dell'A.P.E. relativo all'u.i.u. identificata con il subalterno n. 88 (codice identificativo: 8006325000199249 - Protocollo n. 64980 del 30/01/2025), che si allega alla presente relazione ([cfr. Allegato n. 26](#)). Relativamente ai subalterni nn. 89 e 8, non è necessario alcun A.P.E., essendo la cantina ed il posto auto scoperto esenti dalla redazione dello stesso.

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

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

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 41, Edificio D, Scala D, Interno 5, Piani 1-S2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: 119 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € (proprietà: ██████████: quota 1/1)³;**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 8, Piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Superficie catastale 11 mq, Rendita 27,84 € (proprietà: ██████████: quota 1/1).**

³ Lo scrivente C.T.U., per come dettagliatamente descritto in risposta al quesito n.4, ha presentato una variazione catastale (DOCFA pratica n. RC0009521 del 26/01/2025 in atti dal 27/01/2025), in virtù della quale è stato soppresso l’originario subalterno n.41 (abitazione + cantina) e sono stati costituiti il subalterno n.88 (abitazione) ed il subalterno n.89 (cantina). I nuovi identificativi catastali sono di seguito riportati:

- ✓ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 88, Categoria A/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 115 mq (111 m escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € - quota di proprietà 1/1.**
- ✓ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano S2, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 89, Categoria C/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita 61,77 € - quota di proprietà 1/1.**

I confini delle unità, procedendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- Subalterno 8: subalterno 9, altra particella, altra particella, corte condominiale:



9 - Richiedente: Telematico

li acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x29)

Figura 6: Estratto dell'Elaborato Planimetrico, dal quale dedurre i confini del subalterno 8

(posto auto scoperto)

- Subalerno 88 (appartamento): subalerno 73, affaccio su cortile condominiale, vano scala condominiale, subalerno 40, affaccio su cortile condominiale;

PIANO PRIMO

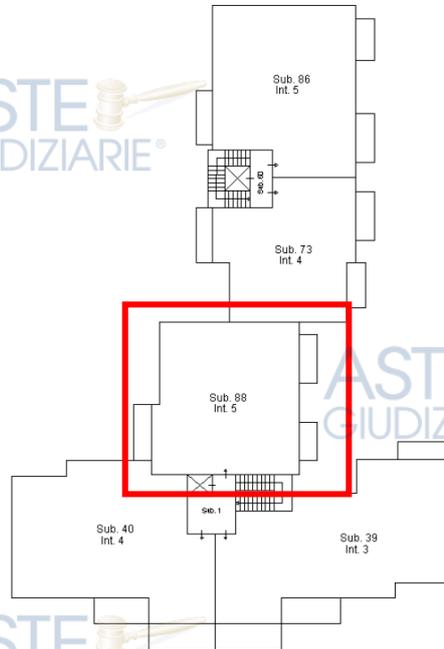


Figura 7: Estratto dell'Elaborato Planimetrico, dal quale dedurre i confini del subalerno 88 (appartamento)

- Subalerno 89 (cantina): subalerno 52, subalerno 51, subalerno 1, vano scala condominiale:

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Figura 8: Estratto dell'Elaborato Planimetrico, dal quale dedurre i confini del subalerno 89 (cantina)

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

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



Figura 9: Numero civico rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo

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

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

- u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 41 (appartamento e cantina di pertinenza): diversa distribuzione degli spazi interni;
- u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 8 (posto auto scoperto): non si rilevano difformità, quindi non sono necessari aggiornamenti e/o variazioni catastali.

Alla luce di ciò, è risultato necessario procedere con la presentazione di n.1 variazione catastale relativa al subalterno n.41 (DOCFA pratica n. RC0009521 del 26/01/2025 in atti dal 27/01/2025), al fine di rappresentare in planimetria lo stato dei luoghi reale, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente C.T.U.; in virtù della suddetta variazione, è stato soppresso l'originario subalterno n.41 (abitazione + cantina) e sono stati costituiti il subalterno n.88 (abitazione) ed il subalterno n.89 (cantina). I nuovi identificativi catastali sono di seguito riportati:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano 1, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 88, Categoria A/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 115 mq (111 m escluse le aree scoperte), Rendita 542,28 € - quota di proprietà 1/1.**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via del Gelsomino n.45, Piano S2, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 108, Particella n. 966, Subalterno n. 89, Categoria C/2, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 18 mq, Rendita 61,77 € - quota di proprietà 1/1.**

Si riportano, in allegato:



- la sopracitata variazione catastale e le relative ricevute di approvazione ([cfr. Allegato n. 19](#));
- le visure aggiornate dopo l'approvazione della sopracitata variazione DOCFA ([cfr. Allegati nn. 20-21](#));
- le planimetrie aggiornate dopo l'approvazione della sopracitata variazione DOCFA ([cfr. Allegati nn. 22-23](#));
- l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni aggiornati dopo l'approvazione della sopracitata variazione DOCFA ([cfr. Allegati nn. 24-25](#)).



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento (Particella n. 966 del Foglio di Mappa n.108), secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 14/11/2024.0277238.U. del 14/11/2024 ([cfr. Allegato n. 15](#)), 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 **Zona A.T.U. II.1 del R.E.U.** (Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente): *"... 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..."*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 14/11/2024.0277238.U. del 14/11/2024, 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);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Per come anticipato in premessa, in data **14/11/2024**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento; in data **30/01/2025**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 16](#)).

La costruzione del fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata autorizzata mediante il seguente titolo edilizio:

- **Concessione Edilizia n.45 del 17/05/1999 (pratica edilizia 330/95)** rilasciato alla [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato in c.a., destinato a civile abitazione a cinque piani f.t. oltre a due piani sotto strada (corpo D).

Il tecnico scrivente precisa che mediante il sopracitato accesso agli atti effettuato presso il Comune di Reggio Calabria, è stato reperito il solo rilascio della C.E. ([cfr. Allegato n. 16](#)), senza tuttavia ottenere copia di relazioni tecniche, elaborati grafici, comunicazioni di inizio e fine lavori, eventuali certificati di agibilità.

Alla luce di quanto sopra riportato, ed in particolar modo considerato il mancato reperimento delle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune, lo scrivente C.T.U.

non è nelle condizioni di poter effettuare un confronto tra lo stato autorizzato dal Comune e lo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Ne deriva quindi che, occorre fare riferimento a quanto prescritto dall'articolo 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili", comma 1-bis, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, che si riporta di seguito:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi"**.***

Sostanzialmente, la verifica di conformità edilizia ed urbanistica, verrà eseguita tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato graficamente nelle planimetrie catastali di impianto (ovvero le planimetrie depositate al Catasto al momento della costruzione del fabbricato).

Nel caso degli immobili oggetto della presente relazione, le planimetrie catastali di impianto coincidono con quelle in atti, prima della variazione catastale DOCFA presentata dallo scrivente C.T.U.

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

- Subalterno 88 (appartamento): diversa distribuzione degli spazi interni;



- Subalterno 89 (cantina): conforme;
- Subalterno 8 (posto auto scoperto): conforme.



Alla luce delle difformità sopra rilevate, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia (C.I.L.A.) in sanatoria per il subalterno n.88**, finalizzata a sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo (comprensivo di diritti di segreteria, sanzione amministrativa ed oneri professionali tecnici) si stima in **3.000,00 €**.

A fine lavori, sarà eventualmente possibile procedere con la presentazione di un'agibilità (non reperita mediante l'accesso agli atti al Comune di Reggio Calabria), la cui quantificazione economica esula dalla presente relazione.



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";

I beni oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica contemplata dal quesito in oggetto.

I titoli legittimanti il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato sono i seguenti:

- Atto di compravendita del 07/08/2001 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 912 - Raccolta n.120: mediante il suddetto atto, la [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) ed [REDACTED] o acquistavano (congiuntamente ed in regime di comunione dei beni) dalla [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, per un importo di 170.000.000 €. Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, gli immobili risultavano liberi da pesi, vincoli, oneri, tasse ed imposte arretrate, diritti di terzi, ipoteche o altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per un'ipoteca volontaria di complessive 400.000.000 € (a garanzia di un mutuo fondiario di complessivi 200.000.000 €);

Atto di donazione del 07/06/2011 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 11050 - Raccolta n. 4531: mediante il suddetto atto, la [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) donava (a titolo di anticipata successione sulla quota legittima del suo patrimonio, con l'eventuale supero sulla quota disponibile ed esente, per questa parte, da collazione e da imputazione) la metà indivisa dei beni oggetto di pignoramento [REDACTED]

Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, gli immobili risultavano liberi da ipoteche ed oneri reali e non risultavano colpiti da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di un'ipoteca volontaria.

- Atto di donazione del 29/10/2015 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 35617 - Raccolta n. 19048: il [REDACTED] donava i beni oggetto di pignoramento [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato).

Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, gli immobili risultavano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e oneri reali, ad eccezione di un'ipoteca volontaria di 320.000 € (a garanzia del mutuo di 160.000 €).

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 **17/11/2024**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; la documentazione richiesta è stata fornita in data **07/12/2024 e 20/12/2024** (cfr. [Allegato n. 17](#)).

Dalla consultazione della stessa documentazione, si evince un debito residuo, aggiornato al 07/12/2024, pari a 165,24 €, rispetto all'importo complessivo dovuto di 691,73 €, per come riepilogato dettagliatamente nella seguente tabella:

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. 2024			
01/01/2024	Saldi prec.	400,68	400,68	0,00
02/01/2024	Rata n. 1	24,20	24,20	0,00
01/02/2024	Rata n. 2	24,20	24,20	0,00
01/03/2024	Rata n. 3	24,20	24,20	0,00
01/04/2024	Rata n. 4	24,20	24,20	0,00
01/05/2024	Rata n. 5	24,20	24,20	0,00
01/06/2024	Rata n. 6	24,20	4,81	-19,39
01/07/2024	Rata n. 7	24,20	0,00	-24,20
01/08/2024	Rata n. 8	24,20	0,00	-24,20
01/09/2024	Rata n. 9	24,20	0,00	-24,20
01/10/2024	Rata n. 10	24,20	0,00	-24,20
01/11/2024	Rata n. 11	24,20	0,00	-24,20
01/12/2024	Rata n. 12	24,85	0,00	-24,85
TOTALE		691,73	526,49	-165,24

Figura 10: Riepilogo spese condominiali

Infine, secondo quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio allo scrivente, non vi sono spese straordinarie deliberate e non vi sono azioni giudiziarie del condominio per gli immobili oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle u.i.u. pignorate (sub.88: appartamento + sub.89: cantina a servizio dello stesso appartamento + sub.8: posto auto scoperto a servizio dello stesso appartamento), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità delle u.i.u. pignorate (sub.88: appartamento + sub.89: cantina a servizio dello stesso appartamento + sub.8: posto auto scoperto a servizio dello stesso appartamento), il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità dei beni, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

All’atto del sopralluogo, gli immobili risultavano essere occupati dal Debitore Esecutato, che risiede nell’appartamento oggetto di pignoramento.

I titoli legittimanti il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato sono i seguenti:

- Atto di compravendita del 07/08/2001 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 912 – Raccolta n.120: mediante il suddetto atto, la [REDACTED] Maria (attuale Debitore Esecutato) ed [REDACTED] acquistavano (congiuntamente ed in regime di comunione dei beni) dalla [REDACTED] [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, per un importo di 170.000.000 €.

Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, gli immobili risultavano liberi da pesi, vincoli, oneri, tasse ed imposte arretrate, diritti di terzi, ipoteche o altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per un’ipoteca volontaria di complessive 400.000.000 € (a garanzia di un mutuo fondiario di complessivi 200.000.000 €);

- Atto di donazione del 07/06/2011 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 11050 - Raccolta n. 4531: mediante il suddetto atto, la [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) donava (a titolo di anticipata successione sulla quota legittima del suo patrimonio, con l’eventuale supero sulla quota disponibile ed esente, per questa parte, da collazione e da imputazione) la metà indivisa dei beni oggetto di pignoramento [REDACTED] [REDACTED]

Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, gli immobili risultavano liberi da ipoteche ed oneri reali e non risultavano colpiti da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di un’ipoteca volontaria.

- Atto di donazione del 29/10/2015 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 35617 – Raccolta n. 19048: il [REDACTED] donava i beni oggetto di pignoramento [REDACTED] [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato).



Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, gli immobili risultavano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e oneri reali, ad eccezione di un'ipoteca volontaria di 320.000 € (a garanzia del mutuo di 160.000 €).



I sopracitati atti, datati **07/08/2001**, **07/06/2011** e **29/10/2015**, riportano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **10/10/2024**.



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le u.i.u. oggetto di pignoramento non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito.

All'atto del sopralluogo, gli immobili risultavano essere occupati dal Debitore Esecutato, che risiede nell'appartamento oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 14/11/2024.0277238.U. del 14/11/2024), 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);
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

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.

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:

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

nella quale:

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

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

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda coperta (APPARTAMENTO)	111,00	1,00	111,00
Superficie lorda coperta (CANTINA)	15,00	0,25	4,50
Superficie balconi (fino a 10 mq)	10,00	0,35	3,50
Superficie balconi (oltre i 10 mq)	3,00	0,25	0,75
Superficie lorda commerciale	-	-	119,00

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale (subalterni n.88-89)

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda commerciale	11,00	1,00	11,00

Tabella 2: calcolo della superficie commerciale (subalterno n.8)

Per la determinazione del valore degli immobili in questione, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

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

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

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

Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di "capitalizzazione diretta" o "*direct capitalization*", permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello 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 civile" e "posti auto scoperti", site nella zona dei beni in esame, si hanno i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20REGGIO%20CAMP%20BATTAGLIA,%20E.%20CUZZOCREA%20-%20ARGINE%20DX%20CALOPINACE%20-%20PARCO%20FIAMMA.

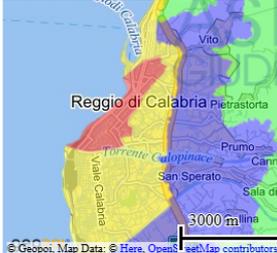
Codice zona: C2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3,5	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	870	L	2,8	3,7	L
Box	Normale	465	630	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	Normale	175	250	L	1,2	1,5	L
Ville e Villini	Normale	950	1400	L	4	5,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



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

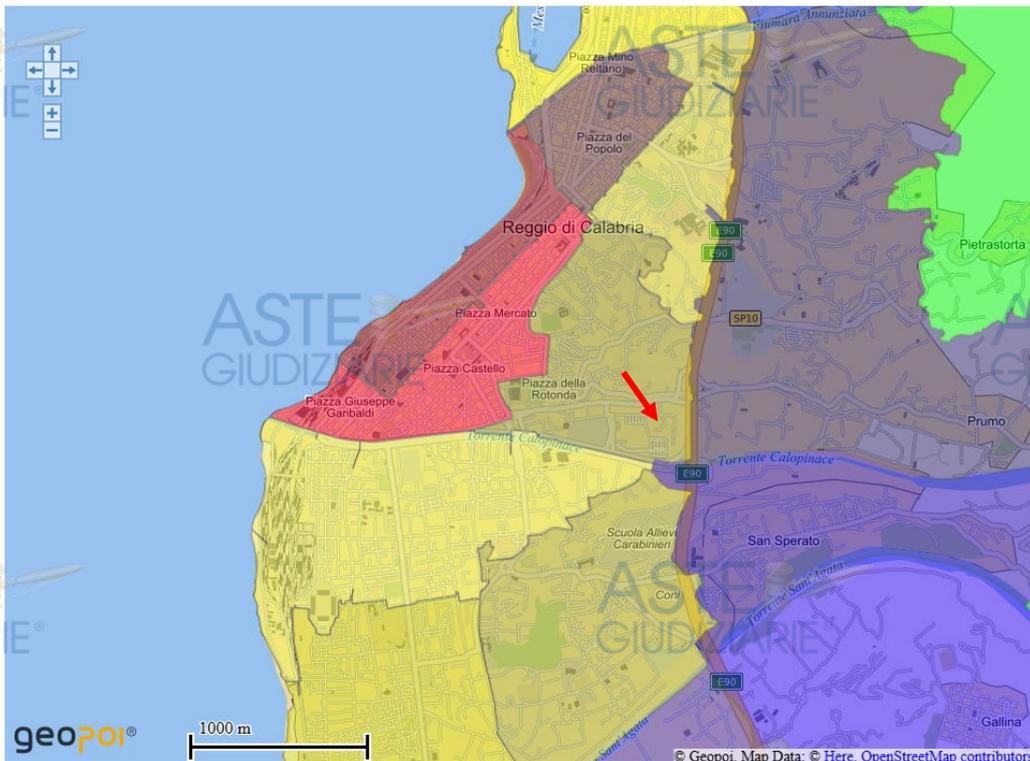


Figura 11: Individuazione della zona OMI e degli immobili oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) *Stima per apprezzamenti e detrazioni – Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41
(Appartamento e cantina di pertinenza)*

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 civile, pari a **950,00 €/mq**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

(14.2)

nella quale:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

(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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

42

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 1 km e 3 km	1,006
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Oltre 1 km	1,000
Produttoria Γ_1		1,006

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

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,008
Stazione ferroviaria		1,011
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici	Terziaria	1,014
Negozi, botteghe, ecc.		1,015
Impianti sportivi		1,000
Produttoria Γ_2		1,049

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

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

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

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,006 * 1,049 * 1,000 = 1,055$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,002
Produttoria Δ_1	-	1,004

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

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

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

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

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

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,004 * 1,011 * 1,000 = 1,015$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_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	1,000
Qualità servizi	1,018
Qualità cucina	1,014
Classe energetica	1,000
Produttoria Ω_1	1,101

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	
Caratteristica	Coefficiente
Portone di ingresso	1,020
Porte interne	1,020
Tinte e decori	1,020
Pavimentazioni	1,020
Piastrelle pareti bagno	1,010
Piastrelle pareti cucina	1,010
Infissi	1,000
Rubinetteria	1,000
Produttoria Ω_2	1,104

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	Coefficiente
Piano Primo	0,8500
Affaccio prevalente: cortile	0,9910
Produttoria Ω_3	0,842

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale	Coefficiente
Tra 101 mq e 10 mq	0,997
Produttoria Ω_4	0,997

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Ripristini porzioni di tinteggiatura ammalorata	0,999
Produttoria Ω_5	0,999

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,101*1,104*0,842*0,997*0,999= 1,020$

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	$\Gamma*\Delta*\Omega$
	1,055	1,015	1,020	1,090

Tabella 15: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile): 950,00 €/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]
	950,00	1,090	1.035,50	119	123.224,50
				Valore Totale ARROTONDATO	123.000,00

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

ASTE GIUDIZIARIE®
b) Stima per capitalizzazione diretta - Subalterni 88 e 89 - Ex Subalterno 41
(Appartamento e cantina di pertinenza)

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

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

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

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

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

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 4,20/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

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

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

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

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

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

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 4,20	1,055	1,015	1,020
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 4,578		
Superficie commerciale Sc (mq)	119,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 544,78		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 6.537,36		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 980,60		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 5.556,76		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 123.486,55		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 124.000,00		

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



c) *Stima definitiva - Subalterni 88 e 89 - Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza)*



Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzeramenti/detraioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 123.500,00**.



d) *Stima per apprezzamenti e detrazioni - Subalterno 8 (posto auto scoperto)*

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 bene e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito a posti auto scoperti, pari a **212,50 €/mq**.

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

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

nella quale:

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

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

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

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

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

Nella formulazione del giudizio di stima, è stato preso in considerazione il seguente fattore strumentale:

- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Il suddetto fattore 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. Nel caso di posti auto/box, i parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *tipologia*, *aspetto estetico*, *funzioni del Comune di riferimento* e *stato conservativo*, corrispondenti ai coefficienti Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 .

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

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

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

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

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

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 \quad (14.10)$$

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 riepilogati nelle tabelle seguenti:

UNITA' IMMOBILIARE: TIPOLOGIA Ω_1	
Tipologia	Valore
Posto auto scoperto con spazi in condominio	0,970
Produttoria Ω_1	0,970

Tabella 18: Unità immobiliare Tipologia: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: ASPETTO ESTETICO Ω_2	
Caratteristica	Valore
Vicinanza al centro cittadino	1,000
Vicinanza all'abitazione del fruitore	1,000
Pavimentazioni	1,000
Facilità di manovra	1,000
Produttoria Ω_2	1,000

Tabella 19: Unità immobiliare Aspetto estetico: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: FUNZIONI DEL COMUNE DI RIFERIMENTO Ω_3	
Caratteristica	Valore
Grado di disponibilità parcheggi pubblici	1,050
Produttoria Ω_3	1,050

Tabella 20: Unità immobiliare Funzioni del Comune di riferimento: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω_4	
Opere	Coefficiente
Nessuno	1,000
Produttoria Ω_5	1,000

Tabella 21: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,970 \cdot 1,000 \cdot 1,050 \cdot 1,000 = 1,019$

Si ottengono quindi i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	-	-	1,019	1,019

Tabella 22: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per i posti auto scoperti): 212,50 €/mq.

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

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	212,50	1,019	216,54	11	2.381,94
				Valore Totale ARROTONDATO	2.300,00

Tabella 23: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

ASTE GIUDIZIARIE®

e) *Stima per capitalizzazione diretta - Subalterno 8 (posto auto scoperto)*

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

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

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

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

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.11)$$

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: € 1,35/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

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

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

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

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

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

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 1,35	-	-	1,019
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 1,38		
Superficie commerciale Sc (mq)	11,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 15,18		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 182,16		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 27,32		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 154,84		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 3.440,89		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 3.000,00		

Tabella 24: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.



f) *Stima definitiva - Subalterno 8 (posto auto scoperto)*



Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezamenti/detraioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 2.650,00**.



g) Riepilogo stima dei beni pignorati – Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza) e Subalterno 8 (posto auto scoperto)

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

Determinazione conclusiva del valore degli immobili oggetto di pignoramento	
Valore dei Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza)	€ 123.500,00
Valore del Subalterno 8 (posto auto scoperto)	€ 2.650,00
Valore totale	€ 126.150,00

Tabella 25: Determinazione conclusiva del valore dei beni oggetto di pignoramento.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del **2,0 %** per l'occupazione e l'utilizzo dei beni, il suddetto importo viene ridotto a **€ 123.627,00**.

Secondo quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. (modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132), il C.T.U. procede ad un'ulteriore riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduto: a tal fine, lo scrivente riduce il valore di mercato dei beni di un'aliquota pari al **2,0 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a **€ 121.154,46**.

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

Il valore complessivo finale (arrotondato) dei beni oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 118.000,00**: potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riepiloga nella tabella sottostante, quanto sopra descritto analiticamente:

Determinazione conclusiva del valore degli immobili oggetto di pignoramento	
Valore dei Subalterni 88 e 89 – Ex Subalterno 41 (Appartamento e cantina di pertinenza)	€ 123.500,00
Valore del Subalterno 8 (posto auto scoperto)	€ 2.650,00
Valore totale	€ 126.150,00
Deprezzamento per occupazione ed utilizzo dei beni	2,0 %
Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo dei beni	€ 123.627,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti	2,0 %
Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti	€ 121.154,46
Spese di regolarizzazione/ripristino (dettagliate in risposta al quesito n.6)	€ 3.000,00
Valore complessivo finale degli immobili	€ 118.154,46
Valore complessivo finale degli immobili (arrotondato)	€ 118.000,00

Tabella 26: Determinazione conclusiva del valore degli immobili oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
4. *Allegati*

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 18/10/2024;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 20/10/2024;*
3. *Estratto di mappa Sezione RC, Foglio 108, Particella 966;*
4. *Elaborato Planimetrico Sezione RC, Foglio 108, Particella 966 (antecedente alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
5. *Elenco Subalterni Sezione RC, Foglio 108, Particella 966 (antecedente alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
6. *Visura Catasto Fabbricati Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 8;*
7. *Visura Catasto Fabbricati Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 41 (antecedente alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
8. *Planimetria catastale Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 8;*
9. *Planimetria catastale Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 41 (antecedente alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
10. *Verbale operazione peritale n.1 (08/11/2024);*
11. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1;*
12. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2;*
13. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (08/11/2024);*
14. *Atti di provenienza:*
 - *Atto di compravendita del 07/08/2001 - Notaio: [REDACTED] Sede LOCRI (RC) – Repertorio n. 912 - Parte Venditrice: [REDACTED] - Parti Acquirenti: [REDACTED]*
 - *DONAZIONE ACCETTATA del 07/06/2011 - Notaio: [REDACTED] Sede REGGIO DICALABRIA (RC) - Repertorio n. 11050 - Parti in oggetto: [REDACTED]*
 - *DONAZIONE ACCETTATA del 29/10/2015 - Notaio: [REDACTED] Sede ROCCELLA IONICA (RC) - Repertorio n. 35617 - Parti in oggetto: [REDACTED]*
15. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (prot. n. 14/11/2024.0277238.U. del 14/11/2024);*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 63

16. Titoli edilizi autorizzativi del fabbricato, reperiti dal C.T.U. mediante accesso agli atti al Comune di Reggio Calabria;
17. Regolamento Condominiale;
18. Ispezione ipotecaria n. T179399 del 28/01/2025 (Subalterno 41) e n. T182294 del 28/01/2025 (Subalterno 8);
19. Variazione catastale (DOCFA) n. RC0009521 del 26/01/2025 (in atti dal 27/01/2025);
20. *Visura Catasto Fabbricati Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 88 (successiva alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
21. *Visura Catasto Fabbricati Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 89 (successiva alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
22. *Planimetria catastale Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 88 (successiva alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
23. *Planimetria catastale Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 89 (successiva alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
24. *Elaborato Planimetrico (successivo alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
25. *Elenco Subalterni (successivo alla variazione catastale DOCFA presentata dal C.T.U.);*
26. Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali:
Sezione RC, Foglio 108, Particella 966, Subalterno 88.

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 01/02/2025

Il C.T.U.

Riferimenti

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