



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria



Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 13/2025

Giudice: Dott. Buggè Francesco Maria Antonio



Parti in causa:

[REDACTED]

(Creditore Procedente)



(Debitori Esecutati)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

| | |
|------------------------------|----|
| 1. Premessa | 6 |
| 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

- a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30.....* 10
- b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77* 11

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;.....* 13

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"; 13

- a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30.....* 15
- b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77* 21

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 diffidenza: 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";.....* 26

| | | |
|------|--|----|
| a) | Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 26 |
| b) | Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 26 |
| 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";..... | 27 |
| a) | Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 27 |
| b) | Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 27 |
| 3.5 | Quesito n.5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"; | 28 |
| 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"; | 30 |
| a) | Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 30 |
| b) | Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 35 |
| 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"; | 38 |
| a) | Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 38 |
| b) | Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 38 |
| 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";..... | 40 |
| a) | Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 40 |
| b) | Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 40 |
| 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"; | 41 |
| a) | Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 41 |
| b) | Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 41 |
| 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";..... | 42 |
| a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 42 |
| b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 42 |
| 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";..... | 43 |
| a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 43 |
| b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 43 |
| 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" | 45 |
| c) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 45 |
| d) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 45 |
| 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"; | 46 |
| a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795 | 46 |
| b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66 | 46 |
| 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 expressa; 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"; | 47 |
| a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30..... | 47 |
| Stima per apprezzamenti e detrazioni..... | 50 |
| Stima per capitalizzazione diretta | 59 |
| Riepilogo stima | 61 |
| b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77 | 62 |

| | | |
|--------------------------|---|-----------|
| ASTE GIUDIZIARIE® | Stima per apprezzamenti e detrazioni..... | 65 |
| | Stima per capitalizzazione diretta | 74 |
| | Riepilogo stima | 76 |
| | c) Conclusioni..... | 77 |
| 4. Allegati | | 78 |

| | | |
|-------------------------|--|-----------|
| Riferimenti..... | | 79 |
|-------------------------|--|-----------|



Il sottoscritto

è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **09/07/2025**, prestando giuramento in data **09/07/2025** (*cfr. Allegati nn. 1-2*), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

- ## ➤ Creditore precedente:

- ## ➤ **Debitori esecutati:**

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 Vico Vitetta n.30, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 104, Particella n. 795, Subalterno n. 6, Piano 1, Cat. A/3, Zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Dati di superficie: 120 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 € (proprietà: [REDACTED]);

➤ Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Casalotto n.77, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 44, Particella n. 66, Subalterno n. 1, Piano T, Cat. A/4, Zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: 88 mq (88 mq escluse le aree scoperte), Rendita 278,89 € (proprietà: [REDACTED]).

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



➤ raccolta documentale e descrizione di tutte le rilevanze utili alla valutazione economica dei beni immobili;

- predisposizione di un rapporto di valutazione immobiliare con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita forzata dei beni.

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

- In data **22/07/2025**, il C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, per l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata, consistente in:
 - ✓ Estratto di mappa Foglio 104, Particella 795 ([cfr. Allegato n. 3](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 104, Particella 795 ([cfr. Allegato n. 4](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6 ([cfr. Allegato n. 5](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6 ([cfr. Allegato n. 6](#));
 - ✓ Elaborato Planimetrico Foglio 104, Particella 795 ([cfr. Allegato n. 7](#));
 - ✓ Elenco subalterni Foglio 104, Particella 795 ([cfr. Allegato n. 8](#));
 - ✓ Estratto di mappa Foglio 44, Particella 66 ([cfr. Allegato n. 9](#));
 - ✓ Visura Catasto Terreni Foglio 44, Particella 66 ([cfr. Allegato n. 10](#));
 - ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1 ([cfr. Allegato n. 11](#));
 - ✓ Planimetria catastale Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1 ([cfr. Allegato n. 12](#));
 - ✓ Elenco immobili Foglio 44, Particella 66 ([cfr. Allegato n. 13](#));
- In data **24/07/2025**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso presso l'immobile di Vico Vitetta, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED] [REDACTED]: in tale occasione, il Debitore non era presente in sito, nonostante la regolare convocazione del Custode ([cfr. Allegato n. 14](#)).
- In data **28/07/2025 e 18/08/2025**, il C.T.U. ha presentato formale istanza presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di reperire copia degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento; in data **06/08/2025 e 25/08/2025**, lo scrivente ha ricevuto la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegati nn. 15-16-19](#)).
- In data **31/07/2025**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso presso l'immobile di Vico Vitetta, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED] [REDACTED]: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo



visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 17](#)).

- In data **11/08/2025**, il C.T.U. ha presentato formale istruttoria 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 13/08/2025 (Prot. 13/08/2025.0196278.U) - [cfr. Allegato n. 18](#).
- In data **11/08/2025**, il C.T.U. ha presentato formale istruttoria 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 **04/09/2025** e **08/10/2025**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegati nn. 27-28](#)).
- In data **27/08/2025**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso presso l'immobile di Via Casalotto, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED] [REDACTED]: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 20](#)).
- In data **28/08/2025**, il C.T.U. ha contattato l'Amministratore di Condominio del fabbricato di Vico Vitetta, al fine di ottenere copia del Regolamento Condominiale ed informazioni in merito alle spese condominiali; le informazioni richieste sono state fornite in data **15/10/2025** ([cfr. Allegato n. 26](#)).
- In data **09/10/2025**, il tecnico scrivente ha proceduto con la richiesta, mediante il Sistema Informativo SISTER, di n.2 ispezioni ipotecarie aggiornate, relative ai beni oggetto di pignoramento, che si riportano in allegato ([cfr. Allegati nn. 29-30](#)).
- Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sui beni, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima dei beni oggetto di pignoramento.





In data **24/07/2025**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso presso l'immobile di Vico Vitetta, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED]: in tale occasione, il Debitore non era presente in sito, nonostante la regolare convocazione del Custode ([cfr. Allegato n. 14](#)).



In data **31/07/2025**, lo scrivente consulente ha eseguito il secondo accesso presso l'immobile di Vico Vitetta, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED]: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 17](#)).



In data **27/08/2025**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso presso l'immobile di Via Casalotto, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario [REDACTED]: durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento ([cfr. Allegato n. 20](#)).



**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 del Certificato Notarile datato 16/04/2025.

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:

a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

[REDAZIONE] Iscrizione nn. 4396/20431 del 25 ottobre 2010 - Ipoteca giudiziale: Decreto ingiuntivo del

Tribunale di Milano in data 02/09/2010, numero 30919/2010 di repertorio - [REDAZIONE]

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] Trascrizione Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Reggio di Calabria in data 23/01/2025, numero 140 di repertorio - [REDAZIONE]

[REDAZIONE]



b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77

- **Iscrizione nn. 1254/8700 del 22 maggio 2009 - Ipoteca giudiziale:** Sentenza di separazione personale del Tribunale di Reggio di Calabria in data 20/03/2009, numero 1475 di repertorio - [REDACTED]
- **Iscrizione nn. 4396/20431 del 25 ottobre 2010 - Ipoteca giudiziale:** Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 02/09/2010, numero 30919/2010 di repertorio - [REDACTED]
[REDACTED]
- **Iscrizione nn. 1254/14652 del 24 settembre 2019 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione:** Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 16/09/2019, numero 3726/9419 di repertorio - [REDACTED]
[REDACTED]
- **Trascrizione Verbale di pignoramento immobili** - Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Reggio di Calabria in data 23/01/2025, numero 140 di repertorio - [REDACTED]
[REDACTED]



Il C.T.U., ha esaminato inoltre le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria; sono state eseguite n.2 ispezioni ipotecarie, autonomamente prelevate dal C.T.U. mediante il Sistema Informatico SISTER:

- **Ispezione ipotecaria n. T169086 del 09/10/2025** ([cfr. Allegato n. 29](#)), da cui non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni, successive a quelle già riportate nel Certificato Notarile depositato nel fascicolo di causa;
- **Ispezione ipotecaria n. T169115 del 09/10/2025** ([cfr. Allegato n. 30](#)), da cui non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni, successive a quelle già riportate nel Certificato Notarile depositato 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, relativo alle Particelle in cui sono censiti i fabbricati in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento. Sugli stessi estratti di mappa ([cfr. Allegati nn. 3-9](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali delle Particelle 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 13/08/2025 (Prot. 13/08/2025.0196278.U) - cfr. Allegato n. 18.





3.2 Quesito n.2: "descrivere, 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrivere 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; verifiche se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provvedere 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 Vico Vitetta n.30, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 104, Particella n. 795, Subalterno n. 6, Piano 1, Cat. A/3, Zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 120 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 € (proprietà: [REDACTED])**

➤ **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Casalotto n.77, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 44, Particella n. 66, Subalterno n. 1, Piano T, Cat. A/4, Zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastala: 88 mq (88 mq escluse le aree scoperte), Rendita 278,89 € (proprietà: [REDACTED])**





Ai fini di una corretta individuazione territoriale dei fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, si riportano, per ogni bene oggetto della presente relazione:

- due viste aeree (una di inquadramento generale ed una di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- uno stralcio dell'estratto di mappa catastale (si allegano, alla presente relazione, gli estratti di mappa completi - [cfr. Allegati nn. 3-9](#)).

Sulle suddette immagini, vengono indicati, mediante polilinea di colore rosso, i fabbricati in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento.

Viene, inoltre, riportata una descrizione della zona e del fabbricato in cui si trovano i beni, oltre che una descrizione dettagliata dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi dei due beni, rilevata all'atto degli accessi eseguiti dallo scrivente C.T.U. in data **31/07/2025** ed in data **27/08/2025** ([cfr. Allegato n. 21](#)) 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. 22-23](#)).



ASTE
GIUDIZIARIE®

a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30

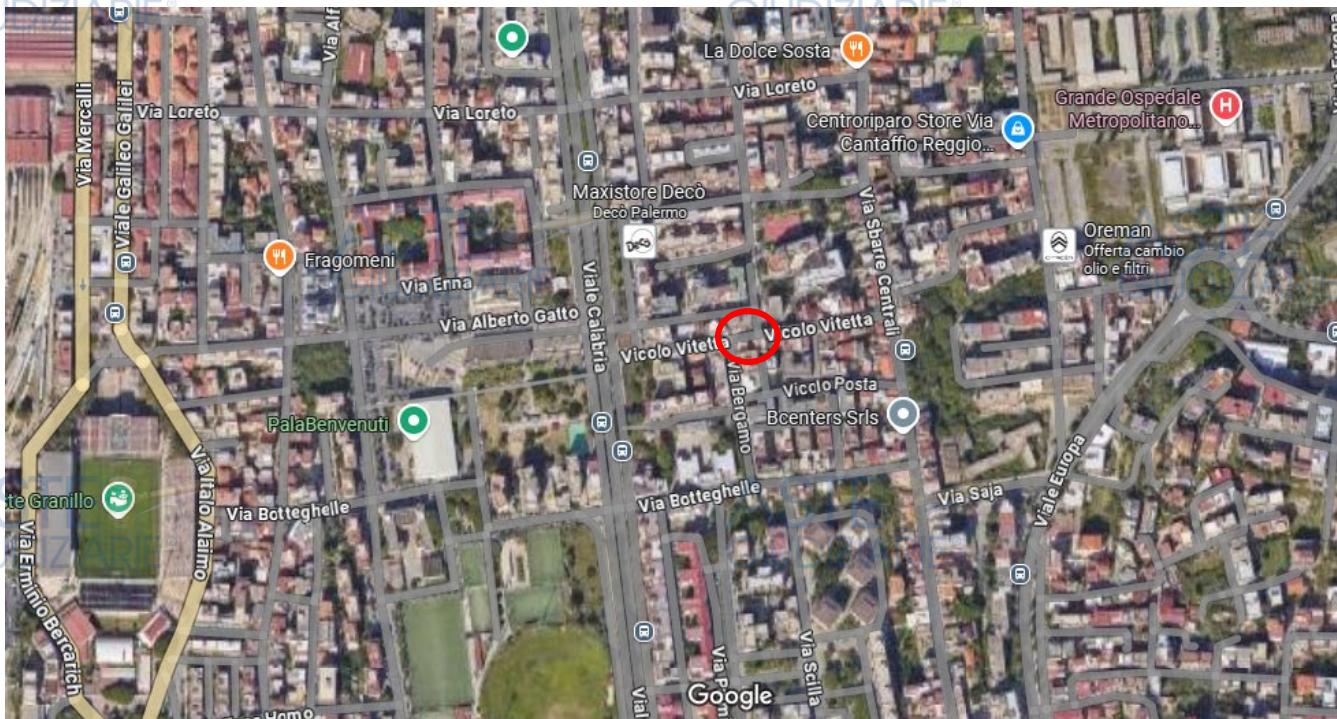


Figura 1: Vista aerea di inquadramento

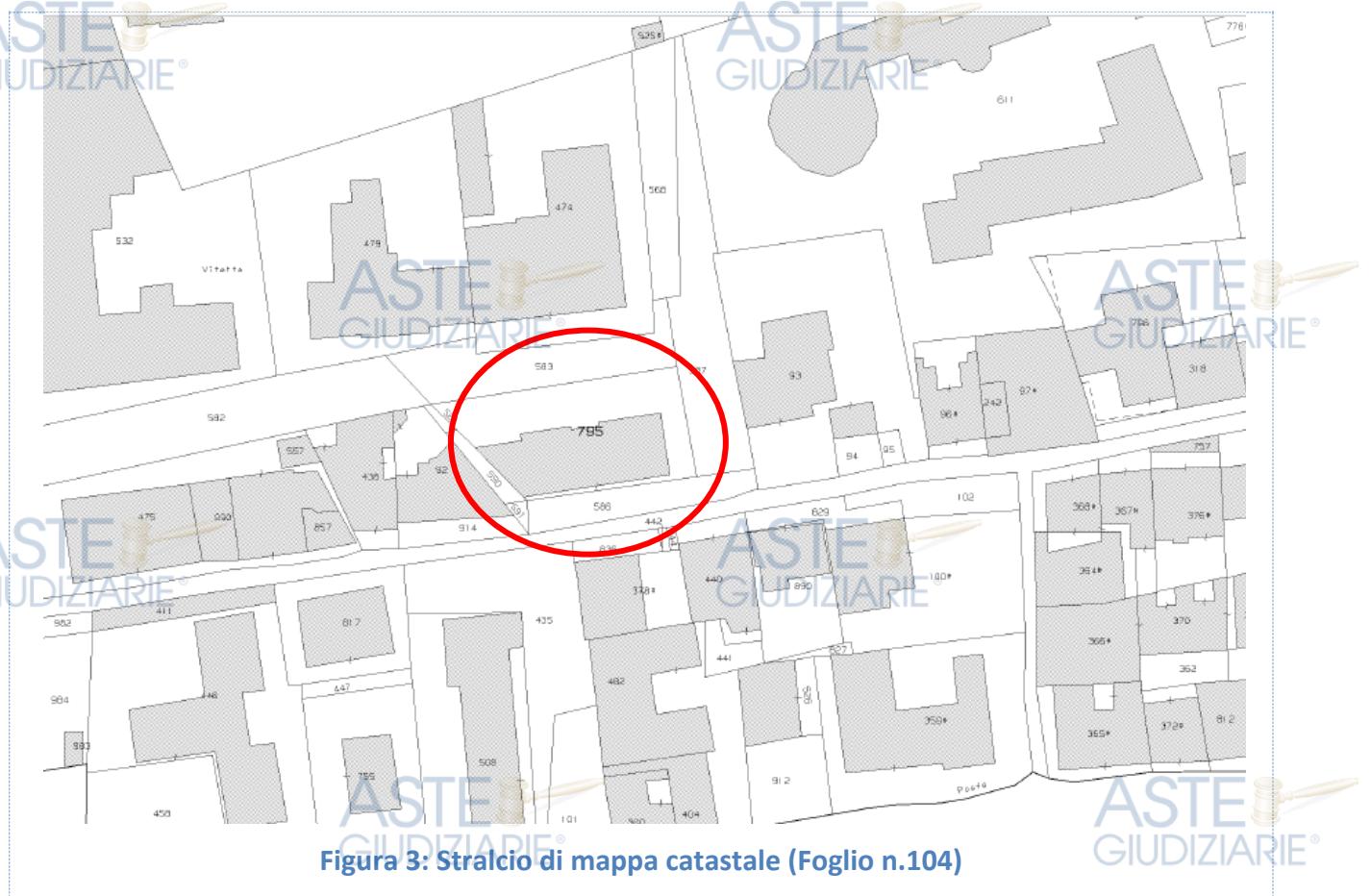


Figura 2: Vista aerea di dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il fabbricato all'interno del quale si trovano il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Vico Vitetta n.30.

Si tratta di una zona semicentrale, ben collegata con il resto della città, mediante la presenza di Autobus di Linea (la zona è ben servita dai mezzi dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.); in aggiunta a ciò, l'immobile è distante circa 2 km dalla Svincolo Autostradale, (consentendo quindi facili spostamenti all'interno dell'intero Comune), circa 1,5 km dalla Stazione Ferroviaria e circa 3,5 km dall'Aeroporto.

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

In prossimità del fabbricato in oggetto risultano, inoltre, presenti diverse attività commerciali, servizi di prima necessità (scuole, farmacia, alimentari, bar, pizzeria, supermercati, tabaccheria) e luoghi di culto.



Risultano poco distanti (raggiungibili a piedi nell'arco di pochi minuti) l'Ospedale e lo Stadio Comunale.



Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione del bene oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consiste in un'abitazione ubicata al primo piano (secondo f.t.) di un maggior fabbricato a n.6 elevazioni fuori terra e n.1 piano entroterra, costituito da una struttura portante in conglomerato cementizio armato, edificata negli anni '90.

Il complesso edilizio è dotato di doppio accesso carrabile (cancelli scorrevoli automatizzati) ed accesso pedonale (cancelletto a singola anta), che consentono l'accesso ad un'ampia corte condominiale comune, delimitata da un parapetto sormontato da ringhiera in ferro.



Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (tinteggiato con pittura avente tonalità chiare) siano discrete, così come quelle di androne e vano scala, caratterizzate da finiture di buona qualità: si segnalano esclusivamente alcuni danneggiamenti/deterioramenti alla tinteggiatura dei prospetti esterni (soprattutto in corrispondenza del piano terra).



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, ubicato al piano primo, è delimitato da un portone blindato, di colore scuro, ad anta singola apribile verso l'interno, varcato il quale si giunge ad un ingresso-soggiorno, dal quale è possibile accedere alla cucina, ad un servizio igienico e ad un corridoio, il quale collega la zona giorno con la zona notte (composta da 3 camere, un ulteriore w.c. ed un ripostiglio). Completano l'immobile, i due balconi, ubicati su lati opposti del bene.



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





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

L'ingresso-soggiorno, avente superficie di circa 30 mq, è dotato di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) e di n.1 finestra in pvc-vetro di colore bianco, rispettivamente ad anta singola ed a doppia anta scorrevole (con persiane esterna in pvc di colore verde, apribili verso l'esterno).

La cucina, avente forma rettangolare e superficie di circa 15 mq, è dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.2) e di n.1 finestra in pvc-vetro di colore bianco, rispettivamente ad anta singola ed a doppia anta scorrevole (con persiane esterna in pvc di colore verde, apribili verso l'esterno).

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

Il W.C. 1, avente forma rettangolare e superficie di circa 5 mq, è dotato di n.1 finestra in pvc-vetro di colore bianco ad anta singola, con persiana esterna in pvc di colore verde ad anta singola, apribile verso l'esterno. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta, apribile verso l'interno. 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 box doccia, che si reputano di buona qualità.

Il W.C. 2, avente forma rettangolare e superficie di circa 5 mq, è dotato di n.1 finestra in pvc-vetro di colore bianco ad anta singola, con persiana esterna in pvc di colore verde ad anta singola, apribile verso l'esterno. Il locale è accessibile dal locale ingresso-soggiorno, mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta, apribile verso l'interno. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, aventi tonalità cromatica chiara (bianca e verde chiaro), 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 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.2) in pvc-vetro di colore bianco ad anta doppia, apribile verso l'interno, con persiana esterna in pvc di colore verde ad anta doppia, apribile verso l'esterno. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta, apribile verso l'interno.

La Camera 2, avente forma rettangolare e superficie di circa 13 mq, è dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in pvc-vetro di colore bianco ad anta doppia, apribile verso l'interno, con persiana esterna in pvc di colore verde ad anta doppia, apribile verso l'esterno. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta, apribile verso l'interno.

La Camera 3, avente forma rettangolare e superficie di circa 13 mq, è dotata di n.1 porta-finestra (che si affaccia sul balcone n.1) in pvc-vetro di colore bianco ad anta doppia, apribile verso l'interno, con persiana esterna in pvc di colore verde ad anta doppia, apribile verso l'esterno. Il locale è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno, di colore scuro ad 1 anta, apribile verso l'interno.

Il ripostiglio, avente forma rettangolare e superficie di circa 2 mq, è accessibile dal corridoio, mediante porta in legno-vetro, di colore scuro ad 1 anta, apribile verso l'interno; il locale è privo di finestre.

I due balconi sono pavimentati con piastrelle in ceramica di colore bianco (colorazione e tipologia analoga allo zoccolino battiscopa) e sono dotati di parapetto e corrimano.



Tutto l'immobile risulta essere tinteggiato con pittura avente tonalità cromatica chiara, e pavimentato con piastrelle in ceramica di colore chiaro.

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

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

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottottraccia, ma non si dispone del certificato di conformità;
 - l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottottraccia, 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 ed è composto da n.5 split (ubicati nei locali soggiorno, cucina, camera 1, camera 2 e camera 3), privi di Libretti degli impianti, per come comunicato durante l'operazione peritale.
- Si riepilogano di seguito, le superfici dell'immobile:
- Superficie calpestabile interna: 96 mq circa;
 - Superficie calpestabile balconi: 18 mq circa;
 - Superficie commerciale: 120 mq (115 mq escluse le aree scoperte).

Il C.T.U. ha provveduto, alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "E"), che viene allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n.24](#)), e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8006325000228143 - Protocollo n. 636266 del 30/08/2025).



ASTE
GIUDIZIARIE®

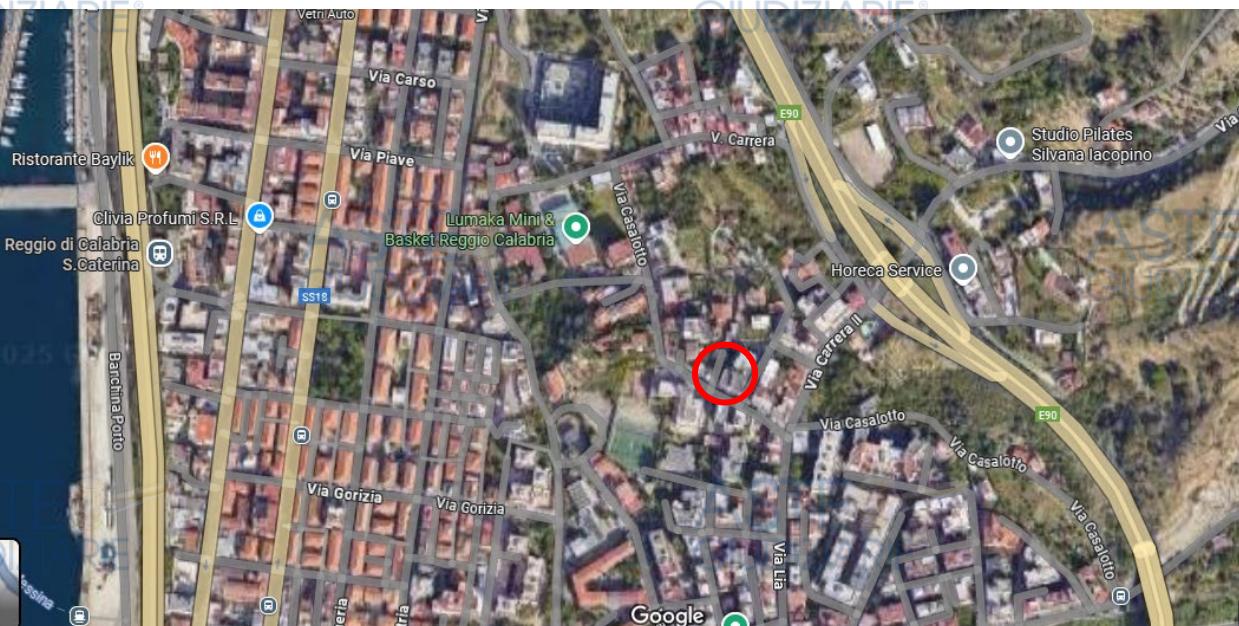


Figura 5: Vista aerea di inquadramento



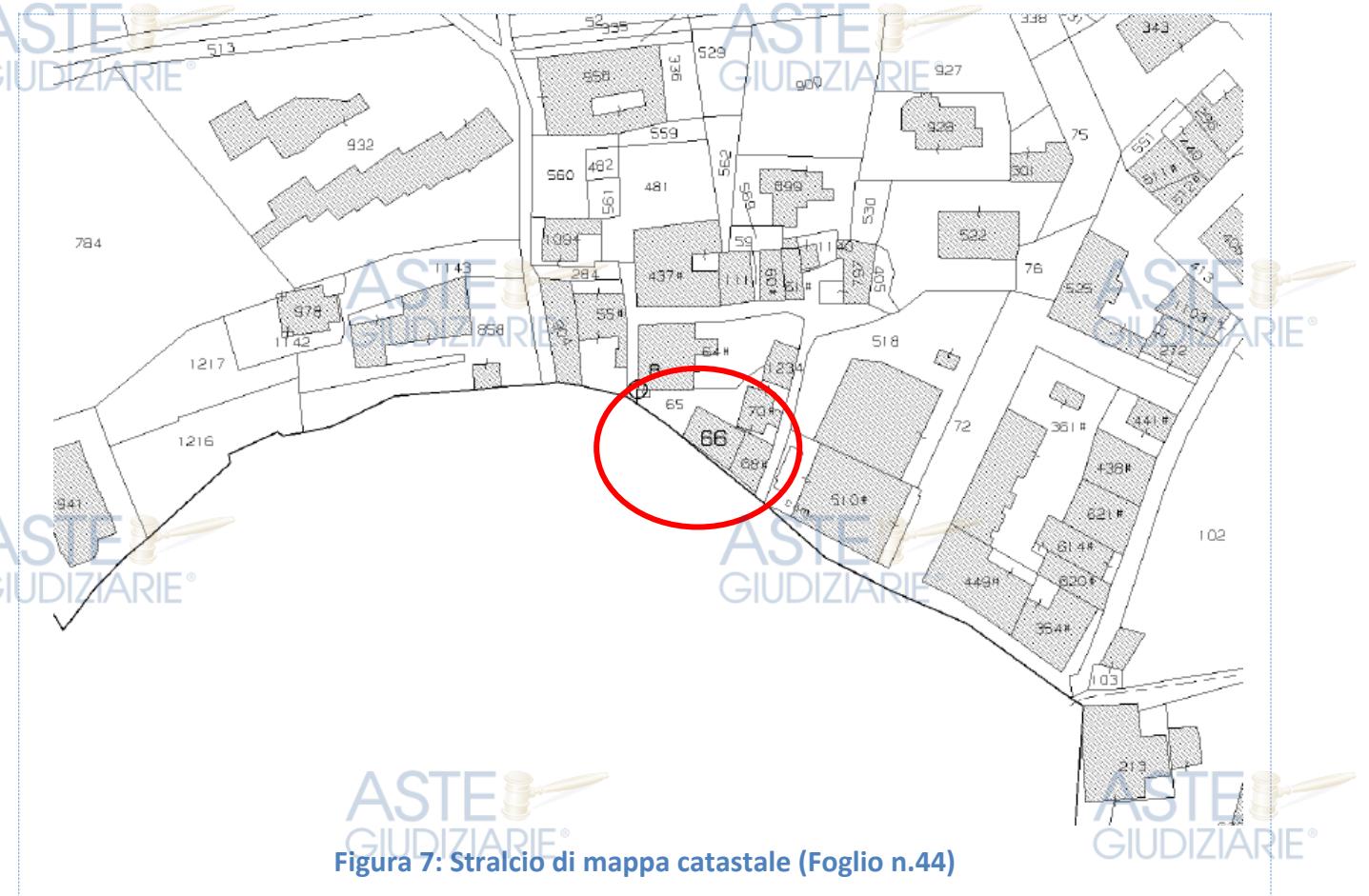
Figura 6: Vista aerea di dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

21
ASTE
GIUDIZIARIE®



Il fabbricato all'interno del quale si trovano il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente in fregio alla Via Casalotto n.77.

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 250 m dalla Svincolo Autostradale, (consentendo quindi facili spostamenti all'interno dell'intero Comune), circa 5 km dalla Stazione Ferroviaria e circa 8 km dall'Aeroporto.

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

In prossimità del fabbricato in oggetto risultano, inoltre, presenti diverse attività commerciali, servizi di prima necessità (scuole, farmacia, alimentari, bar, pizzeria, supermercati, tabaccheria) e luoghi di culto.

Risultano poco distanti, il Porto e l'Università Mediterranea di Reggio Calabria.



Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione del bene oggetto di pignoramento che, come sopra anticipato, consiste in un'abitazione ubicata al piano terra (primo fuori terra) di un maggior fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra, costituito da una struttura in c.a. e muratura, edificata negli anni '60.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato (tinteggiato con pittura avente tonalità chiare) siano mediocri, in virtù della presenza di umidità e del distacco di diverse porzioni di tinteggiatura/intonaco, oltre che crepe/lesioni nei sottobalconi dei piani superiori.

L'ingresso dell'appartamento, ubicato al piano terra, è delimitato da un portone in legno, di colore scuro, a doppia anta apribile verso l'interno, varcato il quale si giunge al locale ingresso-soggiorno che permette a sua volta di accedere: a sinistra alla camera 1, a destra alla camera 2 (con w.c. interno) e frontalmente al locale cucina, dal quale si accede ad angolo cottura (a sinistra) e ripostiglio (a destra).

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

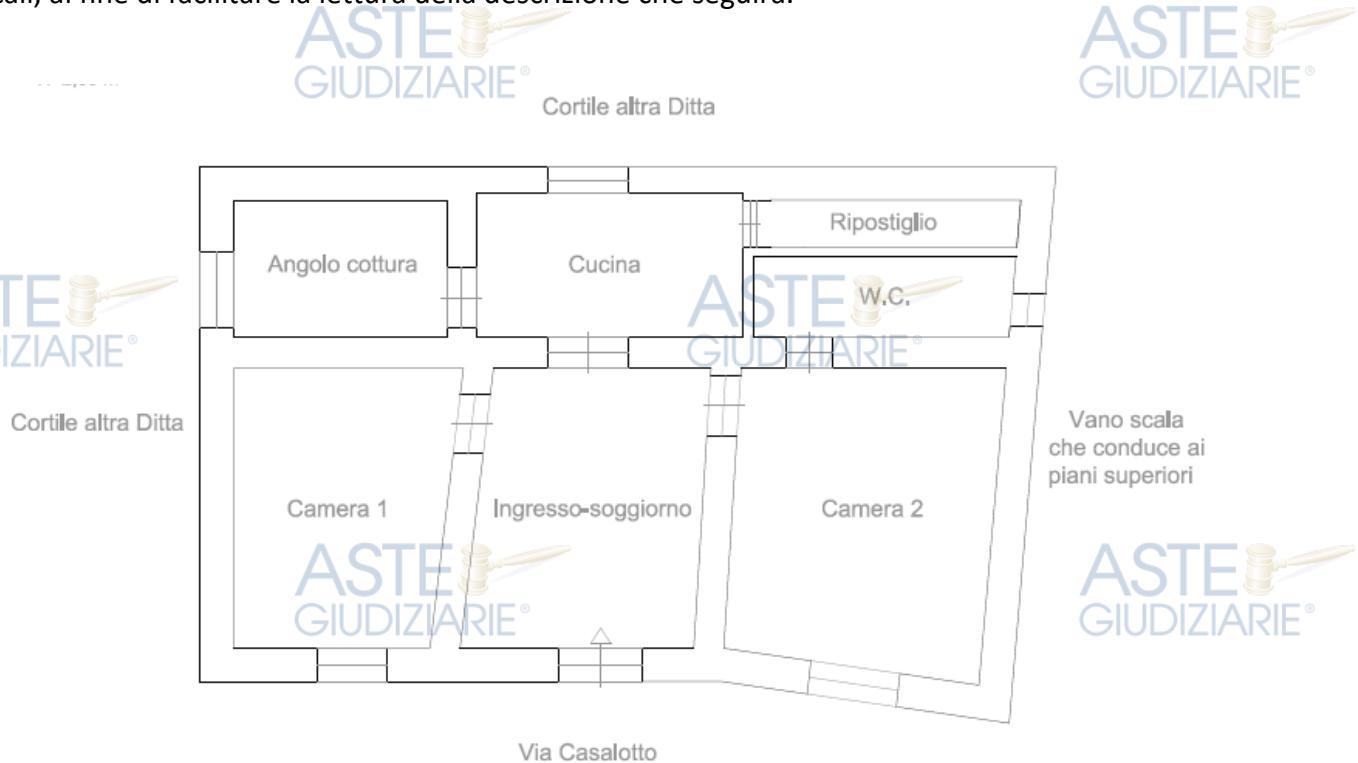


Figura 8: Planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, con individuazione dei locali
L'ingresso-soggiorno, avente superficie di circa 14 mq, è dotato di n.1 portone in legno, di colore scuro, a doppia anta apribile verso l'interno; non sono presenti finestre. Il pavimento è rivestito

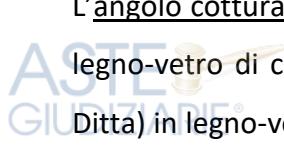




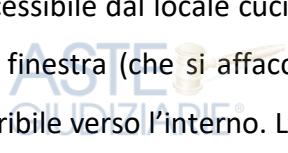
con piastrelle in cotto di colore scuro; le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura di colore bianco.



La cucina, avente superficie di circa 9 mq, è accessibile direttamente dal locale ingresso-soggiorno, a mezzo di un varco privo di infisso interno. Il locale è dotato di n.1 finestra (che si affaccia sulla corte di altra Ditta) in alluminio-vetro di colore chiaro, a doppia anta apribile verso l'interno. Le pareti sono rivestite con pannelli in legno di colore scuro, per tutta l'altezza del locale. Il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di colore scuro ed il soffitto è tinteggiato con pittura di colore bianco.



L'angolo cottura, avente superficie di circa 6 mq, è accessibile dal locale cucina, mediante porta in legno-vetro di colore chiaro. Il locale è dotato di n.1 finestra (che si affaccia sulla corte di altra Ditta) in legno-vetro di colore chiaro, a doppia anta apribile verso l'interno. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica, per tutta l'altezza del locale. Il pavimento è rivestito con piastrelle in cotto di colore scuro ed il soffitto è tinteggiato con pittura di colore bianco. Parte del locale è occupata da una scala in ferro, che parte dal lato destro della porta e si estende fino al soffitto, senza però avere alcuna funzione, non essendoci aperture nel soffitto.



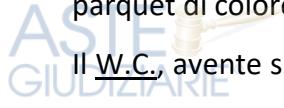
Il ripostiglio, avente superficie di circa 3 mq, è accessibile dal locale cucina, mediante porta a soffietto di colore scuro. Il locale è privo di finestre ed è ricavato al di sotto di un vano scala (in capo ad altra u.i.u.). Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica; le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura di colore bianco.



La Camera 1, avente superficie di circa 13 mq, è accessibile dal locale ingresso-soggiorno, mediante porta in legno-vetro di colore chiaro. Il locale è dotato di n.1 finestra (che si affaccia sulla corte di altra Ditta) in legno-vetro di colore chiaro, a doppia anta apribile verso l'interno. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura di colore bianco, mentre il pavimento è di colore scuro.



La Camera 2, avente superficie di circa 17 mq, è accessibile dal locale ingresso-soggiorno, mediante porta in legno-vetro di colore chiaro. Il locale è dotato di n.1 finestra (che si affaccia sulla corte di altra Ditta) in legno-vetro di colore chiaro, a doppia anta apribile verso l'interno. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura di colore bianco, mentre il pavimento è rivestito con parquet di colore scuro.



Il W.C., avente superficie di circa 5 mq, è accessibile dalla camera 2, mediante porta in legno-vetro di colore chiaro. Il locale è dotato di n.1 finestra (che si affaccia sul vano scala in capo ad altra Ditta) in legno-vetro di colore chiaro, a singola anta apribile verso l'interno. Le pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro, mentre il soffitto è tinteggiato





con pittura di colore bianco. Il servizio igienico è dotato di sanitari e box doccia, che si reputano di discreta qualità.



Nel complesso, le finiture e le condizioni di manutenzione dell'immobile si reputano mediocri: si rilevano alcune macchie di umidità ed infiltrazioni, in particolare nei locali "Camera 1" e "Camera 2".

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

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia, ma non si dispone del certificato di conformità;
- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma 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 ed è composto da n.1 split (ubicato nel locale ingresso-soggiorno), privo di Libretti degli impianti, per come comunicato durante l'operazione peritale.

Si riepilogano di seguito, le superfici dell'immobile:

- Superficie calpestabile interna: 67 mq circa;
- Superficie commerciale: 88 mq.

Il C.T.U. ha provveduto, alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "F"), che viene allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n.25](#)), e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8006325000228142 - Protocollo n. 636264 del 30/08/2025).



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 diffidenza: 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 Vico Vitetta n.30, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 104, Particella n. 795, Subalterno n. 6, Piano 1, Cat. A/3, Zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 120 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 € (proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])**
- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Casalotto n.77, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 44, Particella n. 66, Subalterno n. 1, Piano T, Cat. A/4, Zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastala: 88 mq (88 mq escluse le aree scoperte), Rendita 278,89 € (proprietà: [REDACTED]
[REDACTED])**

a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

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

b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*

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



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";



a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*



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

Alla luce di quanto sopra, la planimetria catastale in atti può ritenersi conforme allo stato di fatto.



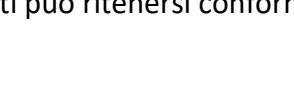
b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*



Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti ([cfr.](#) [Allegato n. 12](#)), si evince esclusivamente il differente posizionamento di alcuni infissi interni ed esterni: secondo quanto disposto dalla Circolare n. 2/2010 prot. n.36607 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate "...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessai, non variano il numero di vani e la loro funzionalità ... non assumono quindi rilievo la variazione non influente sulla corretta determinazione della rendita ... Di conseguenza la dichiarazione di variazione non si ritiene dovuta ...".



Alla luce di quanto sopra, la planimetria catastale in atti può ritenersi conforme allo stato di fatto.





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



Come già indicato nei precedenti paragrafi, le particelle in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 13/08/2025.0196278.U del 13/08/2025 ([cfr. Allegato n. 18](#)), ricadono 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 - nelle seguenti zone:

Foglio 44, Particella 66:

✓ in **zona A.T.U. II.3 del R.E.U.** (Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica): "... *Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, piccola distribuzione, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità...*".

Foglio 104, Particella 795:

✓ in **zona A.T.U. III.8 del R.E.U.** (Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica): "... *Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, attività commerciali, attività terziarie, attività turistiche, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate le attività industriali ed artigianali, salvo quelle compatibili con la destinazione d'uso prevalente...*".



Si segnala, infine, che dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (Prot. 13/08/2025.0196278.U del 13/08/2025), i vincoli inibitori che sussistono sulle particelle oggetto della presente relazione sono i seguenti:

Foglio 44, Particella 66:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica;



Foglio 104, Particella 795:

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:**
 - ✓ In parte: L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna;





✓ in parte: P.R.A. art. 707 comma 5 D. Lgs n.96 del 09/05/2009; Regolamento ENAC del
23/09/2008 Zona B.



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





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";

a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30

Per come anticipato in premessa, in data **11/08/2025**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **04/09/2025 e 08/10/2025**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n.27](#)).

La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento è stata oggetto di un iter piuttosto complesso, consistente in titoli autorizzativi, comunicazioni, ordinanze, richieste di sanatorie, ecc ..., che vengono nel seguito descritte dettagliatamente:

- in data **25/10/1996**, il Comune di Reggio Calabria ha rilasciato alla Ditta [REDACTED] la Concessione Edilizia n. **142 del 25/10/1996** (pratica edilizia n.**290**), per la costruzione di un fabbricato a 6 piani f.t. oltre piano interrato, previo deposito del progetto strutturale presso gli Uffici della Regione Calabria prot. n. RC0040 Pratica n. 9610026 del 29/01/1996;
- in data **07/11/1997**, a seguito di sentenza n.890/97 del 15/10/1997, il T.A.R. di Reggio Calabria ha accolto il ricorso presentato da un terzo interessato [REDACTED] (il quale chiedeva l'annullamento della C.E. 142/1996 per diversi motivi, tra cui la violazione





del D.M. 16/01/1996 n.19, in quanto era stata autorizzata la costruzione di un fabbricato di altezza superiore alla larghezza stradale) per il contrasto tra l'altezza prevista in progetto (18 m) e l'altezza massima consentita dal D.M. 16/01/1996 (11 m);

- in data **25/10/1999** con comunicazione prot. n. 70239, il **Comune di Reggio Calabria** ha **concesso il rinnovo della suddetta C.E. n.142/1996**;
 - in data **03/08/2000** con comunicazione prot. n. 9033, il **Comune di Reggio Calabria** ha **revocato il rinnovo della suddetta C.E. n.142/1996**, alla luce di quanto prescritto nell'Ordinanza di sospensiva del T.A.R. di Reggio Calabria del 01/07/2000;
 - in data **27/05/2004**, mediante Ordinanza n.2760, il **Comune di Reggio Calabria** ha **revocato la C.E. 142/1996 ed ha ordinato lo sgombero e la demolizione del fabbricato**;
- nel corso degli anni sono seguiti svariati ricorsi e sentenze, tra cui la **sentenza n.980/2017** che statuiva quanto segue: *“ ... il Collegio però non può che reiterare le statuizioni desumibili dal precedente giudicato e dunque non può che ammettere che gli interessati presentino un ulteriore progetto volto ad ottenere un idoneo titolo abilitativo, da sottoporre a tutte le componenti autorità, al fine di valutare l'idoneità statica dell'edificio e tutti gli aspetti concernenti la sicurezza e l'incolumità pubblica ... ”*;
- successivamente i condòmini presentavano una domanda di sanatoria ex lege n.326/2003 e in data 30/11/2004 presentavano un'istanza di rilascio di nuova concessione edilizia, cui faceva seguito il rilascio del **Permesso di Costruire n. 63 del 04/04/2007 in variante alla C.E. 142/1996**, poi decaduto a seguito di sentenza del TAR (tale documentazione non è stata reperita mediante l'accesso agli atti effettuato al Comune dal C.T.U., ma è stata desunta dalla documentazione trovata dal tecnico scrivente);
 - in data **25/03/2016**, i condòmini hanno presentato richiesta prot. n. **46335 (pratica edilizia n. 70/16)** al fine di ottenere **Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, previo ottenimento di Autorizzazione da parte del Genio Civile di Reggio Calabria per il “Progetto di adeguamento sismico delle strutture del Condominio Vitetta” (pratica n. RC_2015_00879 – ID pratica 44553 – prot. n. 188765 del 13/06/2016);
 - in data **05/04/2018**, mediante istanza prot. n. 57442, i condòmini hanno presentato **un'integrazione documentale alla richiesta di Permesso di Costruire** pratica edilizia n. 70/16 - prot. n. 46335;





➤ in data **07/05/2018**, mediante istanza prot. n. 72542, i condòmini hanno presentato un'integrazione documentale alla richiesta di Permesso di Costruire pratica edilizia n. 70/16 - prot. n. 46335;

➤ in data **28/05/2018**, mediante istanza prot. n. 86365, il [REDACTED], rappresentato dall'Avv. [REDACTED], ha presentato osservazioni alla richiesta di sanatoria n. 70/2016;

➤ in data **14/06/2018**, il Comune di Reggio Calabria ha redatto una relazione istruttoria relativa alla richiesta di sanatoria n.70/2016, mediante la quale ha espresso parere favorevole al rilascio del Permesso di Costruire, previa riduzione del parcheggio e pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dal D.P.R. 380/2001;

➤ in data **24/07/2018**, mediante istanza n. 119787, l'Amministratore di Condominio ha presentato una nota al parere favorevole condizionato del Comune, chiedendo se fosse possibile procedere con la cessione gratuita della particella 583 (proprietà del Condominio) al Comune, al fine di essere scomputata, frazionata ed inserita nello stradario comunale;

➤ in data **17/04/2024**, mediante comunicazione n. 1004545, il Comune di Reggio Calabria ha comunicato che "... è stata acquisita preventivamente autorizzazione del Servizio Tecnico Regionale – Reggio Calabria relativa ai lavori di adeguamento strutturale di un fabbricato in c.a. a 6 piani f.t. oltre seminterrato, consistente nell'inserimento alla base della costruzione di isolatori sismici nonché al rinforzo da elementi strutturali ... è stato rilasciato parere favorevole espresso sulla proposta avanzata, previo reperimento del suolo necessario ad adibire a area parcheggio, individuato tramite cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno censito al N.C.E.U. di Reggio Calabria Sez RC, al foglio di mappa n.104 particella 583, di proprietà del Condominio, ma di fatto adibito già ad uso pubblico ... ritenuto che la richiesta di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 determina un arresto dell'efficacia dell'ordine di demolizione e ciò fin tanto che la P.A. non si sia pronunciata sulla relativa istanza, si ritiene di non poter procedere all'esercizio del potere sanzionatorio, dovendo rinviare ogni determinazione all'esito del procedimento in sanatoria, peraltro da concludersi, secondo lo scrivente Servizio, attraverso l'adozione di un provvedimento espresso alla luce delle determinazioni di cui sopra ...".





Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo (di cui si riportano di seguito due stralci), limitatamente all'u.i.u. oggetto di relazione, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni:

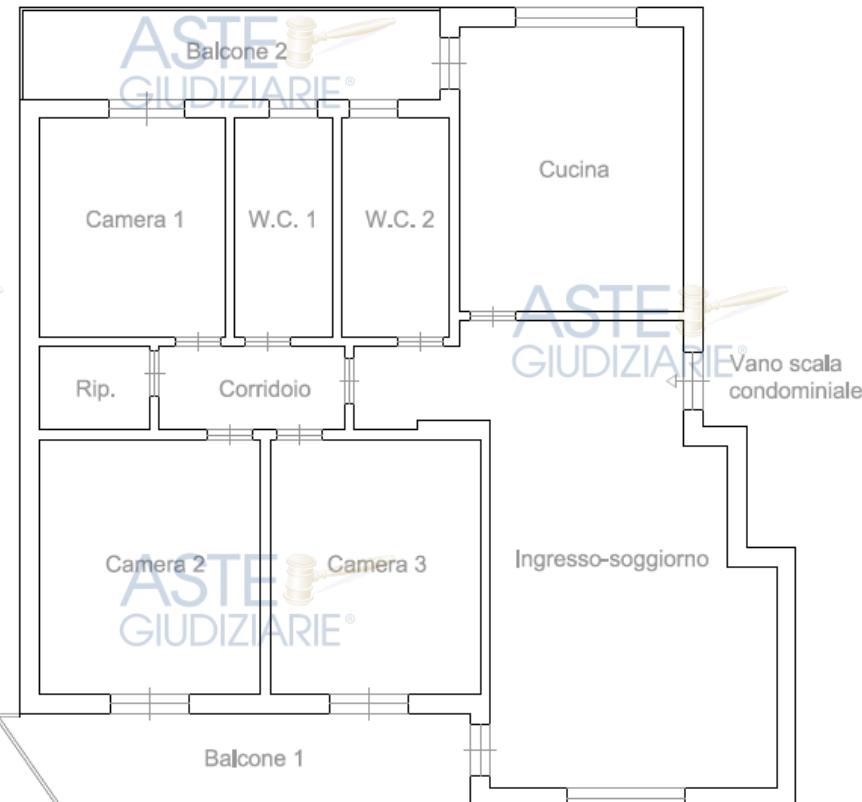


Figura 9: Planimetria - Stato di fatto rilevato dal C.T.U.

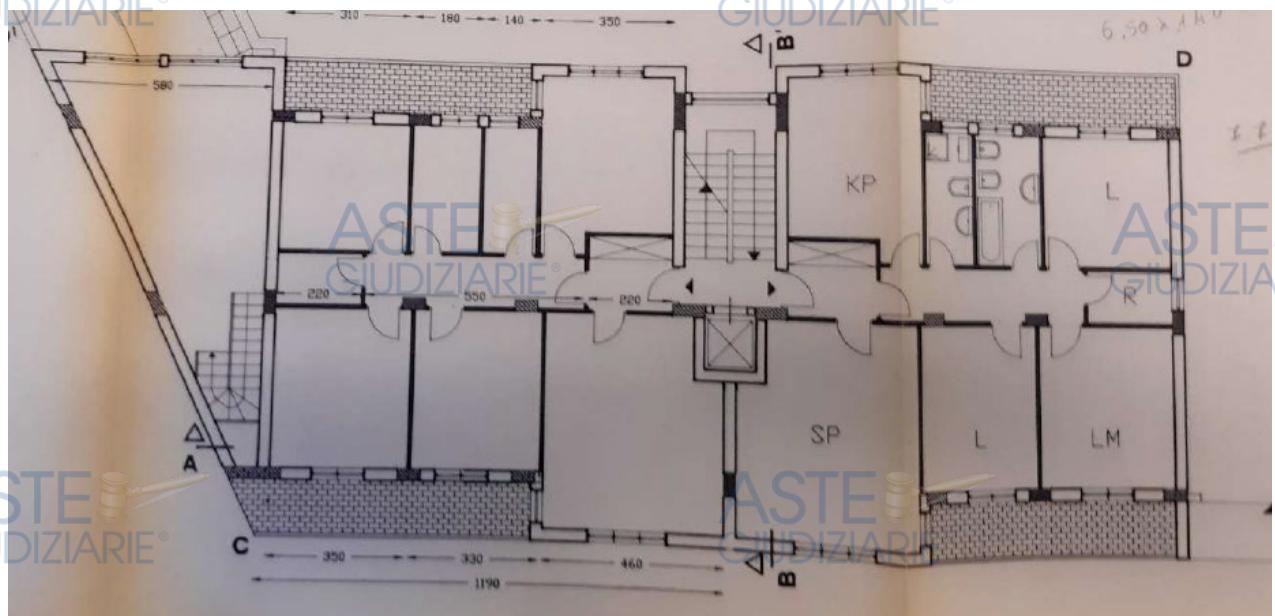


Figura 10: Stato Autorizzato al Comune





Tuttavia, alla luce delle criticità inerenti la regolarità dell'intero fabbricato, legate a sentenze del T.A.R., ordinanza di demolizione, progetto di adeguamento strutturale del fabbricato e sanatoria edilizia in corso di definizione e non ancora concluso (il tutto ampiamente descritto nel presente paragrafo), non è possibile definire con esattezza tempi e costi di regolarizzazione dell'intero stabile, e non è quindi possibile definire, in tale fase, il costo esatto delle regolarizzazioni necessarie che competono all'u.i.u. oggetto di relazione (ove la sanatoria dovesse essere rilasciata dagli Enti competenti).





b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77

Per come anticipato in premessa, in data **11/08/2025**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento; in data **04/09/2025 e 08/10/2025**, lo scrivente ha consultato e prelevato la documentazione richiesta, che si riporta in allegato ([cfr. Allegato n.28](#)).

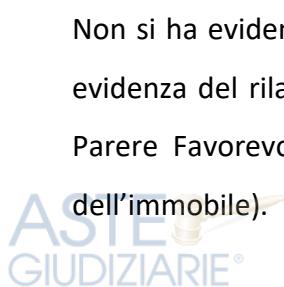


La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento è stata autorizzata mediante:



➤ **Parere favorevole della Commissione Edilizia n. 999 del 22/03/1965 (pratica n.1137), previo Nulla-Osta del Genio Civile prot. n. 16966 del 01/08/1964**, rilasciato alla [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra (fondazioni in calcestruzzo cementizio ed elevazione in muratura ordinaria di mattoni pieni e malta cementizia), ed in particolare per la costruzione di un corpo aggiunto (ovvero un ampliamento) di un fabbricato già esistente, costruito con i Danni di Guerra.



Non si ha evidenza di certificati di collaudo e di agibilità del fabbricato, ma soprattutto non si ha evidenza del rilascio della Licenza Comunale di Costruzione (è stato rinvenuto il solo sopraccitato Parere Favorevole della Commissione Edilizia, per come citato anche nell'atto di provenienza dell'immobile).



Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo (di cui si riportano di seguito due stralci), sono state rilevate le seguenti criticità:

- assenza del rilascio di una Licenza di Costruzione da parte del Comune di Reggio Calabria (è stato rinvenuto il solo Parere Favorevole della Commissione Edilizia, per come citato anche nell'atto di provenienza dell'immobile);
- modifiche prospettiche;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lieve modifica della sagoma del fabbricato.



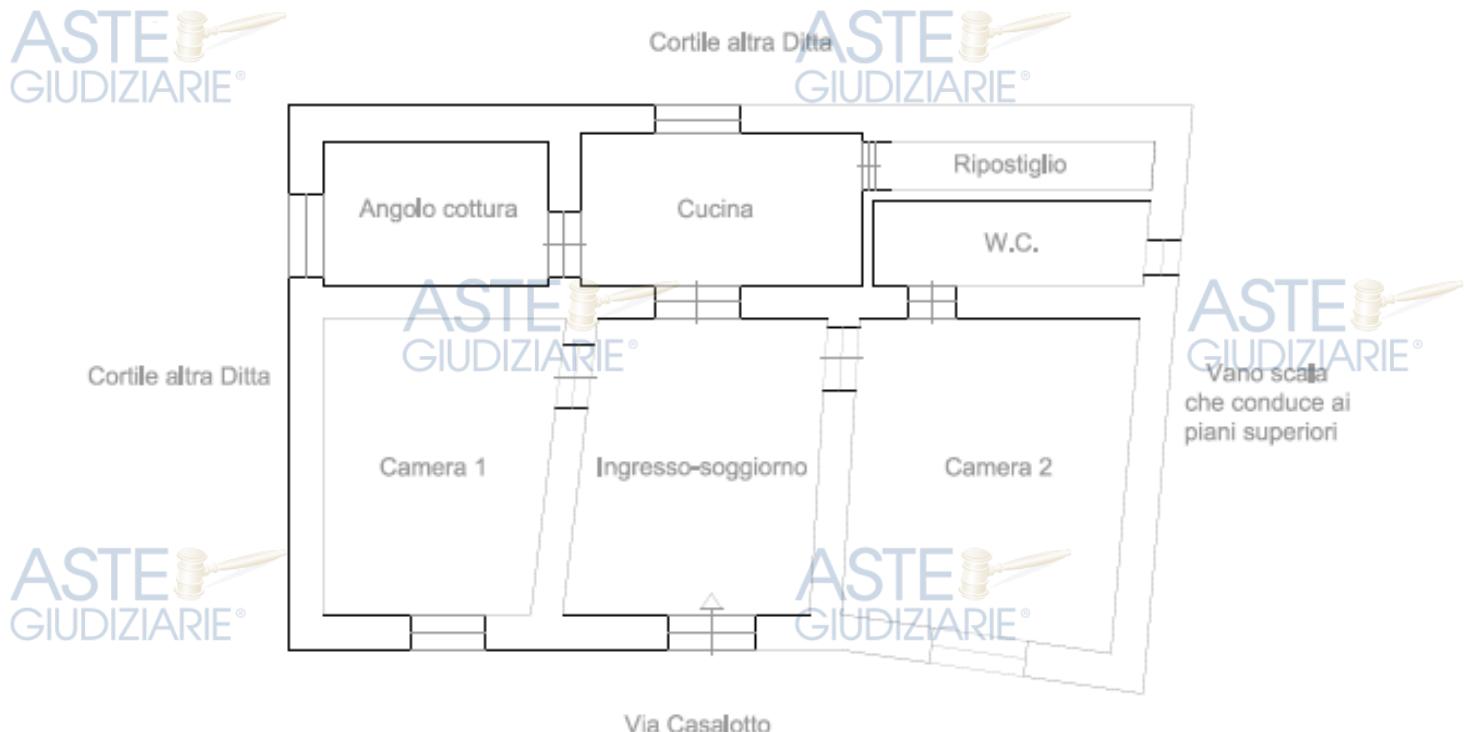


Figura 11: Planimetria - Stato di fatto rilevato dal C.T.U.

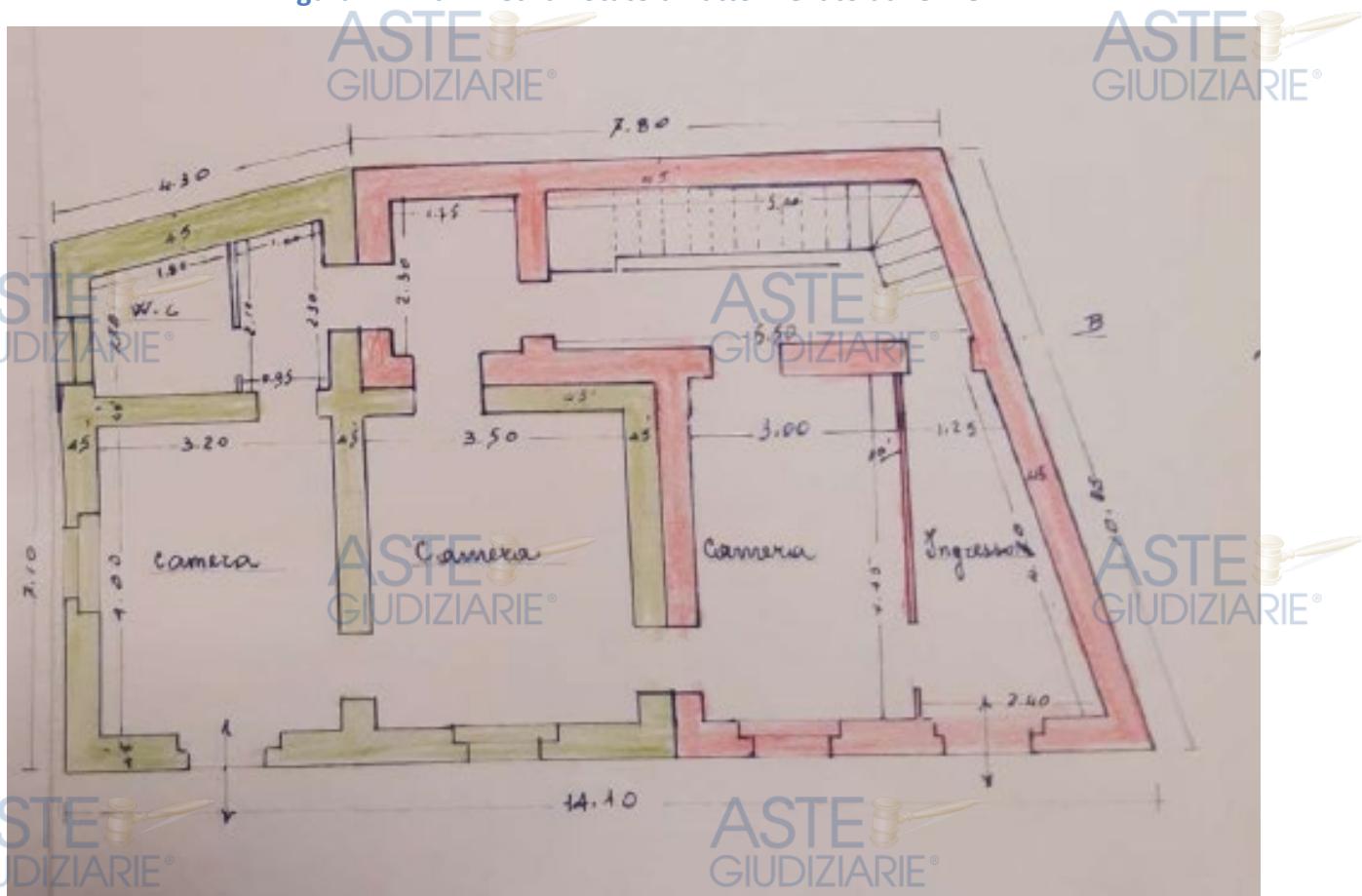
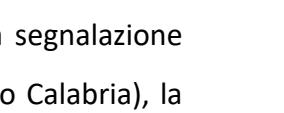


Figura 12: Stato Autorizzato al Comune



Alla luce della difformità sopra rilevate, tenendo in considerazione quanto disposto dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001, occorre procedere con la **presentazione di una pratica edilizia/strutturale in sanatoria (considerata la tipologia di difformità, la suddetta pratica dovrà essere relativa all'intero fabbricato e non solo all'u.i.u. oggetto della presente relazione)**, il cui costo di competenza dell'u.i.u. in oggetto (comprendente di diritti di segreteria, sanzione amministrativa, oneri professionali tecnici ed eventuali indagini strutturali) si stima in **4.000,00 €** (tale importo potrebbe essere suscettibile di variazioni, in fase di istruttoria della pratica presso gli Uffici competenti).



A fine lavori, sarà eventualmente possibile procedere con la presentazione di una segnalazione certificata di 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";

a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

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

Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è il seguente:

➤ Atto di assegnazione di alloggi a soci di cooperativa del 26/06/2003 - Notaio [REDACTED]
[REDACTED] - Repertorio n. 58512 - Raccolta n. 12131: mediante il suddetto atto, la [REDACTED] assegnava al socio [REDACTED] (in comunione legale con la Sig.ra [REDACTED]) il bene oggetto di pignoramento. Sono compresi nelle assegnazioni, nella quota di 1/10, l'intero piano interrato destinato a garage, l'intero piano terra destinato a magazzini e l'intera terrazza di copertura, identificati rispettivamente con i subalterni 19, 18 e 16, nonché i diritti sulle quote e parti del fabbricato che, a norma dell'art. 1117 del codice civile, sono comuni negli edifici. Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, l'assegnatario si obbligava a rispettare tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione del 03/07/2000 Notaio [REDACTED] Repertorio n. 48857 stipulata con il Comune di Reggio Calabria (*cfr. Allegato n. 19*), con particolare riferimento alla revisione del prezzo di cessione dei beni, ai criteri per la determinazione/revisione periodica dei canoni di locazione, ed a criteri/modalità per la vendita e locazione degli alloggi (si vedano gli articoli 7, 8 e 9 della suddetta Convenzione).

b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*

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

Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è il seguente:

➤ Atto di compravendita del 07/04/1988 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 9406 - Raccolta n.4801: mediante il suddetto atto, i coniugi Sig. [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) e la Sig.ra [REDACTED] acquistavano dalla Sig.ra [REDACTED] il bene oggetto di pignoramento, per un importo di 16.000.000,00 £. Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, l'immobile risultava essere libero da pesi, vincoli, ipoteche, oneri reali e fiscali e trascrizioni pregiudizievoli. Sono compresi nella



vendita, i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del Codice Civile, con esclusione della terrazza di copertura (lastrico solare) e del vano scala distinto con il numero 79, in capo ad altra Ditta.





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";



a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

In data **28/08/2025**, 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; le informazioni richieste sono state fornite in data **15/10/2025** (cfr. Allegato n. 26).

Dalla consultazione di quanto sopra, si evince che:

- il Condominio è privo di un Regolamento;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione ammonta ad **€ 510,00**;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- le spese condominiali arretrate ammontano ad **€ 637,50** relativamente alle quote al 2024, mentre per il 2025 l'arretrato è relativo ai soli mesi di Agosto, Settembre ed Ottobre (€ **127,50**).



b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*

Secondo quanto dichiarato dall'occupante e comproprietaria dell'immobile, durante il sopralluogo del 27/08/2025, non risulta essere costituito alcun Condominio.





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";



a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

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



b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*

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



E' possibile creare più lotti di vendita (chiaramente, ciò non esclude la possibilità di vendere tutti i beni in un unico lotto), che verranno di seguito descritti:



➤ **LOTTO N.1:** Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30

➤ **LOTTO N.2:** Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77





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";



a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

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

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



b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*

Il bene oggetto di relazione è stato pignorato per la quota di 1/2.

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





3.11 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";

a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato dal Debitore Esecutato, che risiede nell'appartamento oggetto di pignoramento con il proprio nucleo familiare.

Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è il seguente:

➤ Atto di assegnazione di alloggi a soci di cooperativa del 26/06/2003 - Notaio: [REDACTED]
[REDACTED] - Repertorio n. 58512 - Raccolta n. 12131: mediante il suddetto atto, la "So [REDACTED]" assegnava al socio [REDACTED] (in comunione legale con la Sig.ra [REDACTED]) il bene oggetto di pignoramento. Sono compresi nelle assegnazioni, nella quota di 1/10, l'intero piano interrato destinato a garage, l'intero piano terra destinato a magazzini e l'intera terrazza di copertura, identificati rispettivamente con i subalterni 19, 18 e 16, nonché i diritti sulle quote e parti del fabbricato che, a norma dell'art. 1117 del codice civile, sono comuni negli edifici.

Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, l'assegnatario si obbligava a rispettare tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione del 03/07/2000 Notaio Francesco Maria Albanese Repertorio n. 48857 stipulata con il Comune di Reggio Calabria (*cfr. Allegato n. 19*), con particolare riferimento alla revisione del prezzo di cessione dei beni, ai criteri per la determinazione/revisione periodica dei canoni di locazione, ed a criteri/modalità per la vendita e locazione degli alloggi (si vedano gli articoli 7, 8 e 9 della suddetta Convenzione).

b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*



All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava essere occupato dall'ex moglie del Debitore Esecutato (comproprietaria dell'immobile), che risiede nell'appartamento oggetto di pignoramento con il proprio nucleo familiare.



Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è il seguente:

➤ Atto di compravendita del 07/04/1988 - Notaio: [REDACTED] - Repertorio n. 9406 -

Raccolta n.4801: mediante il suddetto atto, i coniugi Sig. [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) e la Sig.ra [REDACTED] acquistavano dalla Sig.ra

[REDACTED] il bene oggetto di pignoramento, per un importo di 16.000.000,00 €.

Secondo quanto dichiarato nello stesso atto, l'immobile risultava essere libero da pesi, vincoli, ipoteche, oneri reali e fiscali e trascrizioni pregiudizievoli. Sono compresi nella vendita, i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del Codice Civile, con esclusione della terrazza di copertura (lastrico solare) e del vano scala distinto con il numero 79, in capo ad altra Ditta.



I sopracitati atti, datati **26/06/2003 e 07/01/1988**, riportano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il **23/01/2025**.





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”*

c) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30*

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

All’atto del sopralluogo, l’immobile risultava essere occupato dal Debitore Esecutato, che risiede nell’appartamento oggetto di pignoramento con il proprio nucleo familiare.

d) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77*

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

All’atto del sopralluogo, l’immobile risultava essere occupato dall’ex moglie del Debitore Esecutato (comproprietaria dell’immobile), che risiede nell’appartamento oggetto di pignoramento con il proprio nucleo familiare.

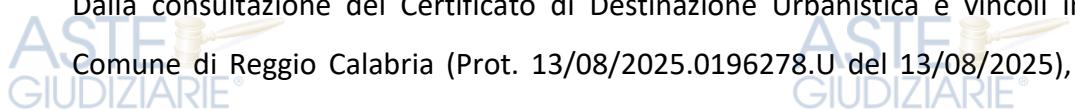




3.13 Quesito n.13: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti 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. 13/08/2025.0196278.U del 13/08/2025), i vincoli inibitori che sussistono sulle particelle oggetto della presente relazione sono i seguenti:



a) *Foglio di mappa n.104, Particella n.795*

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:** L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica;



b) *Foglio di mappa n.44, Particella n.66*

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004;
- **Archeologico:** Vincoli SAC Comunicazione;
- **Limitazioni Aeroportuali:**
 - ✓ In parte: L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna;
 - ✓ in parte: P.R.A. art. 707 comma 5 D. Lgs n.96 del 09/05/2009; Regolamento ENAC del 23/09/2008 Zona B.



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";



a) Foglio di mappa n.104, Particella n.795, Subalterno n.6, Vico Vitetta n.30



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 linda coperta | 115,00 | 1,00 | 115,00 |
| Superficie balconi (fino a 10 mq) | 10,00 | 0,30 | 3,50 |
| Superficie balconi (oltre 10 mq) | 8,00 | 0,15 | 1,20 |
| Superficie linda commerciale (arrotondata) | - | - | 120,00 |

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale



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

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

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

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

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

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





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/ARGINE%20SX%20CALOPINACE%20-%20VIALE%20G.%20GALILEI%

20-%20STADIO%20NORD%20-%20BOTTEGHELLE%20-%20VIALE%20EUROPA.

Codice zona: C4

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 850 | 1000 | L | 3,6 | 4,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 620 | 720 | L | 2,6 | 3,5 | L |
| Box | Normale | 340 | 500 | L | 1,4 | 2,1 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 145 | 200 | L | ,6 | ,9 | L |

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



Figura 13: Individuazione della zona OMI in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento





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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **670,00 €/mq.**



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

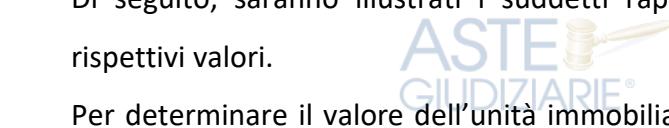
$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.2)$$

nella quale:

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



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



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

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



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

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



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

- di edificio (Δ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come 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:



$$\Gamma \equiv \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4$$



(14.4)

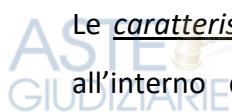
Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione*, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.



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).



52



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.

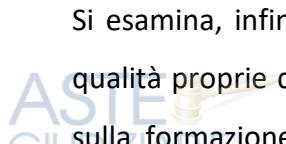
Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione 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:

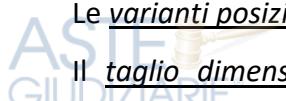
$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.5)$$



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 prezzo.



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:



**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**



**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**



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 | Oltre 3 km | 1,000 |
| 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 | | 1,000 |

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

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2
Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)

| FUNZIONE | TIPO | PRESENZA +/ASSENZA - |
|--|------------|----------------------|
| Fognatura | Primaria | 1,000 |
| Adduzione idrica | | 1,000 |
| Linea elettrica | | 1,000 |
| Telefono | | 1,000 |
| Gas | | 1,000 |
| Scuole | Secondaria | 1,008 |
| Stazione ferroviaria | | 1,011 |
| Linee di autobus | | 1,000 |
| Musei | | 1,000 |
| Uffici pubblici | | 1,014 |
| Negozi, botteghe, ecc. | | 1,015 |
| Impianti sportivi | | 1,011 |
| Stadio | | 0,990 |
| Produttoria Γ_2 | | 1,050 |

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

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3

| PROPRIETA' ESTETICA | COEFF. CORRETTIVO |
|--|-------------------|
| VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante | 1,000 |
| FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di scorci caratteristici ambientali | 1,000 |
| Produttoria Γ_3 | 1,000 |

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

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,000 * 1,050 * 1,000 = 1,050$





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

| EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2 | |
|--|--------------|
| ELEMENTO | Coefficiente |
| Estetica delle facciate | 1,000 |
| Decorazioni ed ornamenti | 1,000 |
| Estetica atrio condominiale | 1,000 |
| Estetica scale edificio | 1,003 |
| Estetica pianerottoli | 1,002 |
| Estetica portone edificio | 1,001 |
| Composizione architettonica | 1,000 |
| Produttoria Δ_2 | 1,006 |

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

| EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire | |
|--|--------------|
| Tipologia lavori | Coefficiente |
| Tinteggiatura pareti scale | 1,000 |
| Gradini scale | 1,000 |
| Atrio d'ingresso | 1,000 |
| Infissi delle scale | 1,000 |
| Conservazione intonaco facciate | 0,996 |
| Tinteggiatura facciate | 0,996 |
| Tinteggiature ringhiere | 1,000 |
| Stato dei frontalini e dei balconi | 1,000 |
| Produttoria Δ_4 | 0,992 |

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

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,004 * 1,006 * 0,992 = 1,002$



| 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 | 1,007 |
| Qualità servizi | 1,026 |
| Qualità cucina | 1,014 |
| Classe energetica | 1,000 |
| Produttoria Ω_1 | 1,118 |

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

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2 | |
|--|--------------|
| Caratteristica | Coefficiente |
| Portone di ingresso | 1,020 |
| Porte interne | 1,040 |
| Tinte e decori | 1,040 |
| Pavimentazioni | 1,020 |
| Piastrelle pareti bagno | 1,020 |
| Piastrelle pareti cucina | 1,020 |
| Infissi | 1,000 |
| Rubinetteria | 1,000 |
| Produttoria Ω_2 | 1,171 |

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

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3 | |
|--|--------------|
| Caratteristica | Coefficiente |
| Piano Primo con ascensore | 0,850 |
| Affaccio prevalente: cortile | 0,991 |
| Produttoria Ω_3 | 0,842 |

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

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4 | |
|---|--------------|
| Taglio dimensionale | Coefficiente |
| Tra 101 mq e 120 mq | 0,997 |
| Produttoria Ω_4 | 0,997 |

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



**UNITÀ IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE
QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5**

| Opere | Coefficiente |
|--|--------------|
| Nessuno | 1,000 |
| Produttoria Ω_5 | 1,000 |

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,118 \cdot 1,171 \cdot 0,842 \cdot 0,997 \cdot 1,000 = 1,099$



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 | $\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$ |
|-----------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|
| | 1,050 | 1,002 | 1,009 | 1,155 |

Tabella 14: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo economico): 670,00 €/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] |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 670,00 | 1,155 | 773,85 | 120 | 92.862,00 |
| | | | | Valore Totale ARROTONDATO | 93.000,00 |

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



ASTE GIUDIZIARIE® Stima per capitalizzazione diretta

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

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

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

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

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

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo dell'immobile, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 3,05/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:

**ASTE
GIUDIZIARIE**
Canone di locazione
unitario di partenza
[€/mq]

**Rapporto strumentale
complessivo della
zona Γ**

**Rapporto strumentale
complessivo
dell'edificio Δ**

**Rapporto strumentale
complessivo dell'unità
immobiliare Ω**

€ 3,05

1,050

1,002

1,009

Canone di locazione
unitario corretto
Cu [€/mq]/mese

€ 3,530

Superficie commerciale Sc
(mq)

120,00

Canone mensile di locazione
arrotondato
(Cu*Sc)

€ 423,60

**ASTE
GIUDIZIARIE**
Reddito annuo lordo da
locazione
(R.A.L.)

€ 5.083,20

Spese, tasse, ecc.
15% R.A.L.
(S)

€ 762,48

**ASTE
GIUDIZIARIE**
Reddito netto
(R.A.L. - S)

€ 4.320,72

**ASTE
GIUDIZIARIE**
Tasso medio redditività
immobiliare
T (%)

4,50 %

**ASTE
GIUDIZIARIE**
Valore di capitalizzazione
R.N./T

€ 96.016,00

**ASTE
GIUDIZIARIE**
Valore di capitalizzazione
R.N./T (arrotondato)

€ 96.000,00

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

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**

**ASTE
GIUDIZIARIE**



Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzamenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 94.500,00**. Considerando un deprezzamento dell'ordine del **1 %** per l'occupazione e l'utilizzo del bene, il suddetto importo viene ridotto a **€ 93.555,00**. Secondo quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. (modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132), il C.T.U. procede ad un'ulteriore riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: a tal fine, lo scrivente, considerato quanto esposto in risposta al quesito n.6, riduce il valore di mercato del bene di un'aliquota pari al **25 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a **70.166,25 €**. Il valore complessivo finale (arrotondato) del bene oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 70.000,00** (a tale importo, andranno poi sottratte le spese condominiali arretrate, già analizzate e quantificate in risposta al quesito n.8): potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato.

Si riepiloga, nella tabella sottostante, quanto sopra descritto analiticamente:

| Determinazione conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento | |
|--|-------------|
| Valore determinato con il metodo n.1 (Apprezzamenti e detrazioni) | 93.000,00 € |
| Valore determinato con il metodo n.2 (Capitalizzazione diretta) | 96.000,00 € |
| Valore medio tra metodo n.1 e metodo n.2 | 94.500,00 € |
| Deprezzamento per occupazione ed utilizzo del bene | 1,0% |
| Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo del bene | 93.555,00 € |
| Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene | 25,0% |
| Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi del bene | 70.166,25 € |
| Valore complessivo finale dell'immobile (arrotondato) | 70.000,00 € |

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





b) Foglio di mappa n.44, Particella n.66, Subalterno n.1, Via Casalotto n.77

Preliminariamente 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 linda coperta | 88,00 | 1,00 | 88,00 |
| Superficie linda commerciale (arrotondata) | - | | 88,00 |

Tabella 18: calcolo della superficie commerciale



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

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

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

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

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

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





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/ARGINE%20DX%20ANNUNZIATA%20-%20PORTO%20-%20QUARTI%20 SANTA%20CATERINA%20-%20VIA%20MONTEVERGINE.

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 930 | 1050 | L | 3,7 | 5,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 570 | 850 | L | 2,6 | 3,7 | L |
| Box | Normale | 425 | 560 | L | 1,8 | 2,3 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 175 | 250 | L | ,8 | 1,1 | L |

Tabella 19: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare



Figura 14: Individuazione della zona OMI in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento



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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **710,00 €/mq.**



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

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

nella quale:

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

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

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

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



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

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



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

- di edificio (Δ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come 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:

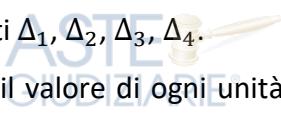


$$\Gamma \equiv \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4$$



(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).



67

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 - Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_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 Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 , Ω_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 prezzo.

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:



**ASTE
GIUDIZIARIE**



**ASTE
GIUDIZIARIE**



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 | Oltre 3 km | 1,000 |
| Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato | Oltre 1 km | 1,00 |
| Produttoria Γ_1 | | 1,000 |

Tabella 20: 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 | | 1,014 |
| Negozi, botteghe, ecc. | Terziaria | 1,015 |
| Produttoria Γ_2 | | 1,049 |

Tabella 21: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3

| PROPRIETA' ESTETICA | COEFF. CORRETTIVO |
|--|-------------------|
| VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante | 1,000 |
| FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di scorci caratteristici ambientali | 1,000 |
| Produttoria Γ_3 | 1,000 |

Tabella 22: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.



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



| 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 | - | 1,002 |

Tabella 23: 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 |
| Composizione architettonica | | 1,000 |
| Produttoria Δ_2 | | 1,000 |

Tabella 24: 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 | |
| Conservazione intonaco facciate | | 0,995 |
| Tinteggiatura facciate | | 0,995 |
| Tinteggiature ringhiere | | 1,000 |
| Stato dei frontalini e dei balconi | | 0,995 |
| Produttoria Δ_4 | | 0,985 |

Tabella 25: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,002 * 1,000 * 0,985 = 0,987$

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1 | |
|---|--------------|
| Aspetto funzionale | Coefficiente |
| Illuminazione | 0,990 |
| Ventilazione | 1,000 |
| Insolazione | 1,000 |
| Dimensione ambienti | 1,000 |
| Disposizione ambienti | 1,000 |
| Assenza zone morte | 1,000 |
| Ambienti di deposito | 1,000 |
| Qualità servizi | 1,000 |
| Qualità cucina | 1,000 |
| Classe energetica | 1,000 |
| Produttoria Ω_1 | 0,999 |

Tabella 26: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2 | |
|--|--------------|
| Caratteristica | Coefficiente |
| Portone di ingresso | 0,999 |
| Porte interne | 0,999 |
| Tinte e decori | 1,000 |
| Pavimentazioni | 1,020 |
| Piastrelle pareti bagno | 1,000 |
| Piastrelle pareti cucina | 0,999 |
| Infissi | 0,995 |
| Rubinetteria | 0,999 |
| Produttoria Ω_2 | 1,011 |

Tabella 27: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3 | |
|--|--------------|
| Caratteristica | Coefficiente |
| Piano Terra | 0,8000 |
| Affaccio prevalente: strada | 0,9950 |
| Produttoria Ω_3 | 0,796 |

Tabella 28: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

| UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4 | |
|---|--------------|
| Taglio dimensionale | Coefficiente |
| Tra 81 mq e 100 mq | 0,999 |
| Produttoria Ω_4 | 0,999 |

Tabella 29: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

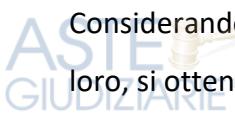


**UNITÀ IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE
QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5**

| Opere | Coefficiente |
|--|--------------|
| Ripristini porzioni di tinteggiatura ammalorata | 0,999 |
| Produttoria Ω_5 | 0,999 |

Tabella 30: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 0,999 * 1,011 * 0,796 * 0,999 * 0,999 = 0,795$$



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. EDIFICO | COEFF. ALLOGGIO | $\Gamma * \Delta * \Omega$ |
|-----------|-------------|----------------|-----------------|----------------------------|
| | 1,049 | 0,987 | 0,795 | 0,823 |

Tabella 31: Riepilogo coefficienti correttivi.



Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo economico): 710,00 €/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] |
|-----------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 710,00 | 0,823 | 584,33 | 88 | 51.421,04 |
| | | | | Valore Totale ARROTONDATO | 51.000,00 |

Tabella 32: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.



ASTE GIUDIZIARIE® Stima per capitalizzazione diretta

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

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

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

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

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

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo dell'immobile, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI: € 3,15/mq/mese (valore medio OMI per la locazione nella zona).

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

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

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

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

Assunto il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria pari al 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:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Canone di locazione
unitario di partenza
[€/mq]

Rapporto strumentale
complessivo della
zona Γ

Rapporto strumentale
complessivo
dell'edificio Δ

Rapporto strumentale
complessivo dell'unità
immobiliare Ω

€ 3,15

1,049

0,987

0,795

Canone di locazione
unitario corretto
Cu [€/mq]/mese

€ 2,59

Superficie commerciale Sc
(mq)

88,00

Canone mensile di locazione
arrotondato
(Cu*Sc)

€ 227,92

Reddito annuo lordo da
locazione
(R.A.L.)

€ 2.735,04

Spese, tasse, ecc.
15% R.A.L.
(S)

€ 410,26

Reddito netto
(R.A.L. - S)

€ 2.324,78

Tasso medio redditività
immobiliare
T (%)

4,50 %

Valore di capitalizzazione
R.N./T

€ 51.661,77

Valore di capitalizzazione
R.N./T (arrotondato)

€ 52.000,00

Tabella 33: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati, con i rispettivi metodi di stima (apprezzamenti/detrazioni e capitalizzazione diretta), ottenendo un valore di **€ 51.500,00**. Considerando un deprezzamento dell'ordine del **1 %** per l'occupazione e l'utilizzo del bene, il suddetto importo viene ridotto a **€ 50.985,00**. Secondo quanto disposto dall'articolo 568 c.p.c. (modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132), il C.T.U. procede ad un'ulteriore riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: a tal fine, lo scrivente riduce il valore di mercato del bene di un'aliquota pari al **5 %**, in virtù della quale l'importo complessivo si riduce a **€ 48.435,75**.

Vengono, infine, sottratte le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), che vengono stimate in **€ 4.000,00**.

Il valore complessivo finale (arrotondato) del bene oggetto di pignoramento è quindi pari a **€ 45.000,00**: potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato.

Si riepiloga, nella tabella sottostante, quanto sopra descritto analiticamente:

| Determinazione conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento | |
|--|--------------------|
| Valore determinato con il metodo n.1 (Apprezzamenti e detrazioni) | 51.000,00 € |
| Valore determinato con il metodo n.2 (Capitalizzazione diretta) | 52.000,00 € |
| Valore medio tra metodo n.1 e metodo n.2 | 51.500,00 € |
| Deprezzamento per occupazione ed utilizzo del bene | 1,0% |
| Valore deprezzato per occupazione ed utilizzo del bene | 50.985,00 € |
| Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene | 5,0% |
| Valore deprezzato per l'assenza della garanzia per vizi del bene | 48.435,75 € |
| Spese di regolarizzazione (dettagliate in risposta al quesito n.6) | 4.000,00 € |
| Valore complessivo finale dell'immobile | 44.435,75 € |
| Valore complessivo finale dell'immobile (arrotondato) | 45.000,00 € |

Tabella 34: Determinazione conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento



Alla luce delle considerazioni e dei calcoli riepilogati e dettagliati nei precedenti paragrafi, i valori di mercato dei beni oggetto della presente relazione sono di seguito riepilogati:

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Vico Vitetta n.30, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 104, Particella n. 795, Subalterno n. 6, Piano 1, Cat. A/3, Zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: 120 mq (115 mq escluse le aree scoperte), Rendita 604,25 € (proprietà: [REDACTED])**

[REDACTED]: 70.000,00 €: potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato (all'importo sopra indicato, vanno sottratte le spese condominiali arretrate, le quali sono state quantificate in risposta al quesito n.8).

- **Unità immobiliare sita in Reggio di Calabria (RC) in fregio alla Via Casalotto n.77, individuata al Catasto Fabbricati del Predetto Comune con i seguenti identificativi: Sezione RC, Foglio di mappa n. 44, Particella n. 66, Subalterno n. 1, Piano T, Cat. A/4, Zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastala: 88 mq (88 mq escluse le aree scoperte), Rendita 278,89 € (proprietà: [REDACTED])**

[REDACTED]: 45.000,00 €: potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del 5-7% in più o in meno rispetto al valore complessivo sopra indicato.

Si specifica che il sopracitato importo è relativo all'intero immobile, ma la quota di proprietà del Debitore Esecutato è pari a 1/2.



Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

ALLEGATI ALLA RELAZIONE - PARTE N.1:

1. Atto di nomina del C.T.U. del 09/07/2025;
2. Verbale di giuramento del C.T.U. del 09/07/2025;
3. Estratto di mappa Foglio 104, Particella 795;
4. Visura Catasto Terreni Foglio 104, Particella 795;
5. Visura Catasto Fabbricati Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6;
6. Planimetria catastale Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6;
7. Elaborato Planimetrico Foglio 104, Particella 795;
8. Elenco subalterni Foglio 104, Particella 795;
9. Estratto di mappa Foglio 44, Particella 66;
10. Visura Catasto Terreni Foglio 44, Particella 66;
11. Visura Catasto Fabbricati Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1;
12. Planimetria catastale Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1;
13. Elenco immobili Foglio 44, Particella 66;
14. Verbale del primo sopralluogo in sito del 24/07/2025;
15. Atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA del 26/06/2003 Notaio [REDACTED] Repertorio n. 58512;
16. Atto di COMPRAVENDITA del 07/04/1988 Notaio [REDACTED] Repertorio n. 9406;
17. Verbale del secondo sopralluogo in sito del 31/07/2025;
18. Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (Prot. 13/08/2025.0196278.U del 13/08/2025);
19. Convenzione del 03/07/2000 Notaio [REDACTED] Repertorio n. 48857;
20. Verbale del terzo sopralluogo in sito del 27/08/2025;
21. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi (31/07/2025 e 27/08/2025);
22. Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1 (Sezione RC, Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6);
23. Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2 (Sezione RC, Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1);





24. Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali:
Sezione RC, Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6;

25. Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali:
Sezione RC, Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1;

26. Informazioni fornite dall'Amministratore di Condominio del fabbricato in cui è ubicata
l'u.i.u. di Vico Vitetta (Sezione RC, Foglio 104, Particella 795);



ALLEGATI ALLA RELAZIONE - PARTE N.2:

27. Titoli edili autorizzativi dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione RC,
Foglio 104, Particella 795, Subalterno 6, reperiti dal C.T.U. mediante l'accesso agli atti
effettuato al Comune di Reggio Calabria;



ALLEGATI ALLA RELAZIONE - PARTE N.3:

28. Titoli edili autorizzativi dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione RC,
Foglio 44, Particella 66, Subalterno 1, reperiti dal C.T.U. mediante l'accesso agli atti
effettuato al Comune di Reggio Calabria;

29. Ispezione ipotecaria n. T169086 del 09/10/2025 prelevata dal C.T.U. (Sezione RC, Foglio
104, Particella 795, Subalterno 6);

30. Ispezione ipotecaria n. T169115 del 09/10/2025 prelevata dal C.T.U. (Sezione RC, Foglio 44,
Particella 66, Subalterno 1).



Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 15/10/2025



Il C.T.U.



➤ 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

