

ING. MARIO LATELLA

*Via Sbarre Centrali, 82/D – 89133 Reggio Calabria
Cell. 338/4313255*

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 87/2021 R.G.Es. G.I.: Dott.ssa Ambra Alvano

CASTELLO FINANCE SRL

Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U

(Ing. Mario Latella)

REGGIO CALABRIA, 15.03.2022



Indice

STUDIO DEGLI ATTI DI CAUSA ED ATTIVITA' SVOLTE.....	7
RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....	10
RISPOSTA AL QUESITO N. 3.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 4.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 5.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 6.....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 7.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 8.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 9.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 10.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 11.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 12.....	19
RISPOSTA AL QUESITO N. 13.....	19

Allegati

1. Verbale 1° sopralluogo
2. Verbale 2° sopralluogo
3. Certificazione di destinazione urbanistica rilasciata dal comune di Reggio Calabria
4. Planimetrie degli immobili ed elaborato planimetrico dell'edificio depositati presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio
5. Ispezione ipotecaria dell'ultimo ventennio
6. Richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del settore Urbanistica del comune di Reggio Calabria
7. Visure catastali aggiornate
8. Planimetria allo stato di fatto relativa al garage al piano terra (1° f. t.) identificato al sub 4
9. Planimetria allo stato di fatto relativa al garage al piano terra (1° f. t.) identificato al sub 5
10. Planimetria allo stato di fatto relativa all'appartamento al piano 2° (3° f. t.) identificato al sub 7
11. Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento al 2° piano (3° f. t.) identificato al sub 7



12. Planimetria allo stato di fatto relativa all'appartamento al piano 3° (4° f. t.) identificato al sub 8
13. Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento al 3° piano (4° f. t.) identificato al sub 8
14. Planimetria allo stato di fatto relativa al lastrico solare al piano 4° (5° f. t.) identificato al sub 9
15. Documentazione in copia riguardo le pratiche di condono in corso di risoluzione
16. Rilievi fotografici



18. PREMESSA

In relazione alla Causa Civile iscritta al N° 87 dell'anno 2021 R.G.Es. promossa dalla società Castello Finance Srl contro i sig.ri [REDACTED], il G. I. Dott.ssa **Tiziana Drago**, nell'udienza del 13 gennaio 2022, ha nominato il sottoscritto in qualità di esperto e lo stesso, nella medesima giornata, ha provveduto a depositare il verbale di giuramento accettandone l'incarico.

Al sottoscritto sono stati demandati i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto



catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previa le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 7) 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 Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale;
- 8) 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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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;

- 9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato;



La relazione peritale dovrà essere depositata almeno 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p.c., fissata per il 15/03/2022 e copia della stessa fatta pervenire alle parti al momento del deposito. Viene concessa alle parti la possibilità di inviare note di osservazione alla relazione di stima sino a 10 giorni prima dell'udienza.

È stato fissato l'acconto di € 500,00 a carico del creditore richiedente.

In data 24 gennaio 2022, il sottoscritto ha chiesto proroga per la consegna dell'elaborato peritale in quanto i tempi di consegna (13/02/2022) erano stati stabiliti nell'udienza del 07/12/2021 in occasione della quale era stato incaricato l'arch. Baldessarro. Essendo stato sostituito in data 13/01/2022, al sottoscritto rimanevano appena trenta giorni per espletare il proprio mandato. L'istanza è stata accolta ed in data 28/01/2022 il G.I. ha rinviato l'udienza al 26/04/2022 consentendo al sottoscritto il deposito dell'elaborato entro la data del 15/03/2022.

Infine, in data 28/02/2022, veniva comunicato al sottoscritto la sostituzione del Giudice per cui il ruolo veniva acquisito dalla dott.ssa Ambra Alvano.

STUDIO DEGLI ATTI DI CAUSA ED ATTIVITA' SVOLTE

Dall'esame del fascicolo contenente gli atti di causa, risulta che il creditore procedente, la società Castello Finance S.R.L., ha notificato, in data 07/06/2021, ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] atto di precetto di pagamento delle somme dovute a seguito di ipoteca volontaria emessa dal Notaio Marrapodi Pietro Repertorio 27596 del 09/05/1994 e non saldate. Successivamente, in data 03/09/2021, agli stessi viene notificato atto di pignoramento, trascritto in data 21/09/2021 Reg. Gen. 15936 Reg. Part. 13437. Tutti i beni oggetto del pignoramento sono intestati ai sig.ri [REDACTED] ognuno per la quota di ½ e fanno parte di uno stabile di quattro piani (cinque fuori terra) sito nel comune di Reggio Calabria, in contrada Armacà. Non tutti però sono interessati per intero all'azione di pignoramento così come viene riportato nello schema seguente identificandoli catastalmente:

SEZ.	FG	PART.	SUB	CTG.	PIANO	QUOTA PIGNORATA
RC	18	277	4	C/6	T	½ [REDACTED]
RC	18	277	5	C/6	T	½ [REDACTED]
RC	18	277	7	A/2	2-4	½ [REDACTED] ½ [REDACTED]
RC	18	277	8	A/2	3-4	½ [REDACTED]
RC	18	277	9	F/5	4	½ [REDACTED]



In data 28 gennaio 2022, alla presenza del custode giudiziario avv. Maria Martino, il sottoscritto ha eseguito un primo accesso ai luoghi (*Allegato n. 1 - Verbale 1° sopralluogo*) durante il quale ha eseguito rilievi planimetrici sui vari immobili, rilievi fotografici degli ambienti e degli impianti termici. Un secondo accesso (*Allegato n. 2 - Verbale 2° sopralluogo*) è stato eseguito l'11 febbraio 2022. In entrambi le occasioni, i sig.ri [REDACTED] hanno fornito documentazione tecnica sugli impianti termici e documentazione sulle pratiche di condono che gli stessi sono in procinto di definire. Mancando però i libretti di manutenzione nonché l'accatastamento termico degli impianti, i sig.ri [REDACTED] si sono impegnati di produrli al più presto al fine di consentire la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica mancanti.

Il sottoscritto ha proceduto le sue attività effettuando ricerche presso gli uffici delle pubbliche amministrazioni. In particolare:

- al settore Pianificazione Territoriale del comune di Reggio Calabria è stata presentata richiesta di certificazione di destinazione urbanistica e di vincoli inibitori e tutori che ricadono sulla particella di terreno sulla quale sorge il fabbricato (*Allegato n. 3*);
- all'Agenzia dell'Entrate Sezione Territorio sono state richieste copia delle planimetrie depositate agli atti ed elaborato planimetrico dello stabile per meglio identificare i beni e confrontare la situazione catastale con l'attualità. Lo stralcio di mappa era già presente perché prodotto il 5 ottobre 2021 e depositato agli atti (*Allegato n. 4*);
- all'Agenzia delle Entrate Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria nell'ultimo ventennio (*Allegato n. 5*);
- allo Sportello Unico per l'Edilizia è stata presentata richiesta di accesso agli atti per il rilascio di documenti inerenti alla regolarità urbanistica dello stabile (*Allegato n. 6*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Così come disposto dall'art. 567, co. 2 del c.p.c., il sottoscritto ha verificato che il creditore precedente aveva prodotto e depositato certificazione notarile sostitutiva (redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese) dalla quale risulta che tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in capo agli esecutati, ognuno per le proprie quote, per atto di divisione del 27/12/1996 N. Rep. 94562 redatto dal Notaio dott. Poggio Fausto in Reggio Calabria trascritto in data 28/01/1997 nn. 1450/1345. Ai condividenti, gli immobili pervennero per atto di



successione, devoluta per legge, alla morte del di loro padre [REDACTED] registrata in data 01/12/1987 N. Rep. 75/555 trascritta il 24/06/2005 ai nn. 15245/8144.

Inoltre dalla suddetta certificazione risultano essere riportati sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili oggetti di procedura nonché tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così riportate:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2004 - Registro Particolare 5569 Registro Generale 20855 - IPOTECA LEGALE emessa da E.T.R. S.P.A. Repertorio 15301/94 del 18/10/2004 derivante da A Norma Art.77 DPR Num. 602 del 29/09/1973
A favore di E.T.R. S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto Via V. Emanuele, 71 REGGIO CALABRIA)
contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale [REDACTED] capitale € 6.996,13 Totale € 13.992,26. Grava su immobile sito in Reggio di Calabria Foglio 18 Particella 277 Sub. 7
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2011 - Registro Particolare 14941 Registro Generale 20253 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE Sede di Reggio di Calabria Repertorio 3607/2011 del 19/10/2011
A favore di ITALFONDIARIO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00399750587 (Richiedente AVV. GIUSEPPE GRILLO Via Castello, 5)
contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale [REDACTED]. Grava su immobile sito in Reggio di Calabria Foglio 18 Particella 277 Sub. 7
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2014 - Registro Particolare 384 Registro Generale 8027 – IPOTECA IN RINNOVAZIONE Registro Particolare 551 Registro Generale 7996 del 12/05/1994 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO emessa dal NOTAIO MARRAPODI PIETRO Repertorio 27596 del 09/05/1994
A favore di CARICAL-CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 00112750781 (Richiedente ITALFONDIARIO SPA VIA CARUCCI 131 ROMA)
contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED]



██████████ a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale ██████████, ██████████
 ██████████ nato il ██████████ a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale
 ██████████ capitale € 51.645,69 Totale € 154.937,07. Grava su immobile sito
 in Reggio di Calabria Sez. Urbana RC Foglio 18 Particella 277 Sub. 7 (già identificata da
 Foglio 18 Particella 277 Subalterno 7)

- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2021 - Registro Particolare 13437 Registro Generale
 15936 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/09/2021 Repertorio 1459
 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA

A favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 04555440967
 (Richiedente: EUROPA S.R.L. PER CASTELLO FINANCE S.R.L. VIA CARUCCI 131
 ROMA),

contro ██████████ nato il ██████████ a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale
 ██████████, ██████████ nato il ██████████ a REGGIO DI
 CALABRIA Codice fiscale ██████████. Grava su immobili siti in Reggio Di
 Calabria Sez. Urbana RC Foglio 18 Particella 277 Sub. 7, Reggio Di Calabria Sez. Urbana
 RC Foglio 18 Particella 277 Sub. 4, Reggio Di Calabria Sez. Urbana RC Particella 277 Sub.
 5, Reggio Di Calabria Sez. Urbana RC Particella 277 Sub. 8 e Reggio Di Calabria Sez.
 Urbana RC Particella 277 Sub. 9.

Si allegano le visure catastali aggiornate (*Allegato n. 7*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di uno stesso stabile sito nel comune
 di Reggio di Calabria, nella zona periferica nord del centro cittadino e precisamente Archi,
 attaccata alla zona di Pentimele (*foto n. 1 e 2*). Esso sorge alla fine di un vicolo che si dirama
 dalla via Vecchia Provinciale, strada che dal palazzetto dello Sport denominato PalaCalafiore
 corre parallela alla Via Provinciale Vecchia Archi. Tale stabile, servito da questo vicolo, viene
 identificato dal punto di vista catastale sorgente in contrada Armacà al civico n. 42 (*foto n. 3*).
 Identificato catastalmente alla Sez. RC Foglio 18 Particella 277, confina a nord con la Particella
276 di proprietà della società Sagip S.r.l., ad est con la Particella 238 di proprietà sig.ri ██████████
 ██████████, a sud con Particella 241 di proprietà sig.ri ██████████
 ██████████
 ██████████



piano f. t. (sub 7) ed al quarto piano f. t. (sub 8). Sono inoltre di proprietà comune, ai tre appartamenti, il terreno posto ad ovest dello stabile ed il cortiletto antistante l'ingresso dello stesso identificati con un unico subalterno, sub 2 (*foto n. 8 e 9*).

È assente l'impianto ascensore e per come è strutturato il vano scale, non è possibile, un domani, installarlo internamente allo stabile.

Le unità interessate dalla procedura esecutiva sono due dei tre garages (sub 4 e sub 5 per metà della quota di proprietà di ognuno), due dei tre appartamenti (sub 7 e sub 8 per l'intera proprietà del primo e per metà del secondo) ed il lastrico solare (sub 9 per metà della quota di proprietà).

Il garage identificato al sub 4 ha una superficie commerciale/lorda di 41,69 mq e calpestabile di 35,90 mq (*Allegato n. 8*). Si accede sia dall'esterno attraverso una porta protetta da saracinesca in acciaio zincato sia dall'androne delle scale attraverso una porta in legno per interni. Una ulteriore apertura protetta sempre da saracinesca in acciaio zincato lo rende comunicante con il terreno retrostante lo stabile ed un varco senza porta lo rende comunicante con il garage accanto identificato al sub 5. Il pavimento è piastrellato con graniglia di marmo e le pareti sono rifinite e pitturate di bianco. È presente l'impianto elettrico. Attualmente viene usato come ripostiglio/cantina e si trova in buono stato di conservazione (*foto n. 10, 11 e 12*).

Il garage identificato al sub 5 ha una superficie commerciale/lorda di 37,51 mq e calpestabile di 30,78 mq (*Allegato n. 9*). Si accede dall'esterno attraverso una porta protetta da saracinesca in acciaio zincato mentre non comunica direttamente con l'androne delle scale se non attraverso quel varco senza porta che lo rende comunicante con il garage accanto identificato al sub 4. Una ulteriore apertura protetta sempre da saracinesca in acciaio zincato lo rende comunicante con il terreno retrostante lo stabile. Il pavimento è piastrellato con graniglia di marmo e le pareti sono rifinite e pitturate di bianco. È presente l'impianto elettrico. Attualmente viene usato come ripostiglio/cantina e si trova in buono stato di conservazione (*foto n. 13 e 14*).

L'appartamento al secondo piano (terzo fuori terra) identificato al sub 7 è abitato dal sig. XXXXXXXXXX Sebastiano e la sua famiglia. L'accesso principale avviene attraverso un portone con serratura di sicurezza (*foto n. 15*) anche se sul pianerottolo, a sinistra, esiste una ulteriore porta di accesso non utilizzata secondo quanto viene riferito. Un corridoio centrale comunica con tutti gli ambienti (*foto n. 16 e 17*), costituiti da un piccolo soggiorno comunicante con la cucina (*foto n. 18, 19 e 20*), due bagni di cui uno molto grande (*foto n. 21, 22 e 23*), tre camere (*stanza a N-E foto n. 24 e 25; stanza a S-E foto n. 26 e 27; stanza a Ovest foto n. 28*), un ripostiglio (*foto n. 29*) ed un ampio salone (*foto n. 30, 31 e 32*). Gli infissi dell'intero appartamento sono in legno con avvolgibili in pvc. I pavimenti sono in gres porcellanato di vario colore in cucina e nei bagni,



in marmo di varie tonalità nelle altre stanze e nel corridoio. La tinteggiatura dei vari ambienti è chiara; quella della cucina/soggiorno è di tipo plastifico. Una macchia di umidità interessa un angolo del soffitto della cucina anche se è stato riferito che la causa è stata eliminata e la macchia doveva essere coperta da una mano di pittura.

Sono presenti balconi sulla facciata est (*foto n. 33 e 34*) ed ovest (*foto n. 35 e 36*); in particolare su quest'ultima facciata risulta essere chiuso su tre lati.

Sono presenti e funzionanti i vari impianti: elettrico, citofonico, telefonico, allaccio alla fornitura di gas metano per la cottura dei cibi e la produzione di acqua calda ad uso riscaldamento e sanitari da parte di caldaia installata esternamente sul balcone lato ovest. Gli ambienti riscaldati da termosifoni sono solo quelle stanze che si affacciano sul lato ovest dell'immobile e precisamente il bagno grande, una camera e la cucina/soggiorno. In quest'ultima è presente anche una pompa di calore.

Ad esso è annessa una pertinenza (*foto n. 37 e 38*) posta al quarto piano (quinto fuori terra) alla quale si accede dal vano scala (porta a destra rispetto alla porta di accesso al lastrico - *foto n. 39*) ed ha porta indipendente per l'accesso al lastrico. Si può ritenere che si trova in un discreto stato di conservazione.

L'appartamento quindi, considerando la pertinenza non comunicante direttamente, ha una superficie commerciale/lorda di 187,12 mq e calpestabile di 148,74 mq ed una altezza di 310 cm per l'appartamento e di 280 cm per la pertinenza. Lo stato di fatto (*Allegato n. 10*) è leggermente differente rispetto a quello riportato sulla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*Allegato n. 4*). Infatti dall'ispezione dei luoghi e rielaborando i rilievi eseguiti, è risultato una differente distribuzione planimetrica dei vani interni con modifiche sulle pareti divisorie e su alcune porte interne.

Sarà redatto Attestato di Prestazione Energetica in quanto mancante (*Allegato n. 11*).

L'appartamento al terzo piano (quarto fuori terra) identificato al sub 8 è abitato dal sig. [REDACTED]

Girolamo e la sua famiglia. L'accesso principale avviene attraverso un portone blindato anche se sul pianerottolo, a sinistra, esiste una ulteriore porta di accesso (*foto n. 40 e 41*) che però non dà alcun accesso in quanto dall'interno il varco è stato chiuso in muratura. Un corridoio centrale comunica con tutti gli ambienti (*foto n. 42 e 43*), costituiti da un piccolo soggiorno comunicante con la cucina (*foto n. 44, 45 e 46*), due bagni (*foto n. 47 e 48*), quattro camere (*stanza a N-E foto n. 49 e 50; stanza a S-E foto n. 51 e 52; stanza a S-O foto n. 53 e 54; stanza a Ovest foto n. 55*), ed un ampio salone (*foto n. 56 e 57*). Gli infissi dell'intero appartamento sono in legno con avvolgibili in pvc. I pavimenti sono in gres porcellanato di vario colore in cucina e nei bagni,



in marmo di varie tonalità nelle altre stanze e nel corridoio. La tinteggiatura dei vari ambienti è chiara di vari colori (giallo, rosa, beige...).

Sono presenti balconi sulla facciata est (*foto n. 58 e 59*) ed ovest (*foto n. 60 e 61*); in particolare su quest'ultima facciata risulta essere chiuso su tre lati.

Sono presenti e funzionanti i vari impianti: elettrico, citofonico, telefonico, allaccio alla fornitura di gas metano per la cottura dei cibi e la produzione di acqua calda per sanitari da parte di scaldacqua installato esternamente sul balcone lato ovest. Pompe di calore riscaldano vari ambienti e precisamente le due stanze che si trovano sulla parete sud del fabbricato, la stanza accanto al vano scale e la cucina. È presente anche caminetto a pellet installato nella zona soggiorno.

Ad esso è annessa una pertinenza (*foto n. 62 e 63*) posta al quarto piano (quinto fuori terra) alla quale si accede dal vano scala (porta a sinistra rispetto alla porta di accesso al lastrico - *foto n. 39*) ed ha porta indipendente per l'accesso al lastrico. Si può ritenere che si trova in un buono stato di conservazione.

L'appartamento quindi, considerando la pertinenza non comunicante direttamente, ha una superficie commerciale/lorda di 186,73 mq e calpestabile di 147,73 mq ed una altezza di 310 cm per l'appartamento e di 280 cm per la pertinenza. Lo stato di fatto (*Allegato n. 12*) è leggermente differente rispetto a quello riportato sulla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*Allegato n. 4*). Infatti dall'ispezione dei luoghi e rielaborando i rilievi eseguiti, è risultata qualche modifica sulle pareti divisorie e su alcune porte interne.

Sarà redatto Attestato di Prestazione Energetica in quanto mancante (*Allegato n. 13*).

Il lastrico solare, identificato al sub 9, è praticabile in quanto piastrellato (*foto n. 64, 65 e 66*). È delimitato da parapetti che sui lati esposti a nord ed a sud di erge di circa 2 metri. Attualmente, sul parapetto lato sud sono installate le antenne per la ricezione dei canali televisivi. Si può ritenere che si trova in un discreto stato di conservazione anche perché l'appartamento sottostante non lamenta infiltrazioni.

Ha una superficie lorda di 146,13 mq e calpestabile di 137,62 mq (*Allegato n. 14*). Trattandosi di area scoperta, la sua superficie commerciale è di 36,53 mq e sarà valutata alla stregua degli immobili di civile abitazione.



RISPOSTA AL QUESITO N. 3

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella indicata in pignoramento e gli stessi risultavano essere in capo ai debitori eseguiti alla data della trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dal sopralluogo effettuato risultano alcune difformità nei due immobili abitati dai sig.ri [REDACTED]. In particolare, l'immobile al secondo piano (terzo fuori terra) presenta difformità, rispetto alla planimetria depositata al Catasto in data 02/12/1989, riguardanti la suddivisione interna di alcuni ambienti, la soppressione di alcune tramezzature e porte interne così come riportato nella planimetria allegata. L'immobile posto al terzo piano (quarto fuori terra), sempre rispetto alla planimetria depositata al Catasto in data 02/12/1989, presenta qualche tramezzatura e qualche porta in meno così come riportato nella planimetria allegata.

Il sottoscritto ritiene non dover intervenire per correggere tali difformità in quanto in questo momento le ditte proprietarie dell'intero stabile sono in procinto di ottenere concessione in sanatoria a seguito delle tre domande di condono completate dei relativi versamenti per oblazioni e relative certificazioni e nullaosta per i vincoli inibitori ricadenti sulla zona. La documentazione in copia dimostra l'effettiva situazione in atto (copia del progetto, copia conforme delle tre domande di condono, copia conforme dei versamenti eseguiti, copia del nullaosta paesaggistico-ambientale, copia dell'invio della certificazione di idoneità statica all'ufficio Regionale competente per la vidimazione).

Una volta ottenuta la concessione in sanatoria, tali difformità potranno essere corrette dietro presentazione da parte di un tecnico di una CILA, pratica il cui costo può essere stimata intorno ai 2.000,00 € per unità immobiliare.

Questa spesa sarà a carico dell'aggiudicatario del bene per cui si dovrà tenere conto nel valore finale di mercato del bene stesso.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Reggio Calabria, settore Urbanistica- Cultura-Turismo, P.O. Pianificazione Territoriale risulta che la particella di terreno sulla quale sorge lo stabile è indicata nel PRG con la seguente destinazione urbanistica:



- Zona Omogenea F – Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero con riferimento all'art. 23 delle Norme di Attuazione

Inoltre, nel P.S.C. e R.E.U., è indicata come segue:

- A.t.u. - II.1
- Rif. R.E.U. – Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente

I vincoli tutori e inibitori a cui la zona è sottoposta sono:

- vincolo paesaggistico-ambientale
- vincolo sismico.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Riguardo la regolarità urbanistica dello stabile, è stata presentata una richiesta di accesso agli atti per la verifica dello stato di fatto a conferma di quanto le parti hanno dichiarato, prodotto in copia ed allegato alla presente. Gli uffici però non hanno risposto alla richiesta. Durante le attività di sopralluogo, è risultato che le parti eseguite avevano da poco più di due anni interessato un tecnico di loro fiducia per eseguire il completamento delle domande di condono, relative alla Legge 47/85, presentate per ottenere la concessione in sanatoria dell'intero stabile. Lo stesso ha prodotto richiesta di nulla osta paesaggistico-ambientale ottenendolo nel mese di gennaio 2021 ed ha provveduto alla redazione del certificato di idoneità statica mancante inviandolo all'ufficio regionale per l'approvazione e vidimazione. Le parti hanno provveduto a saldare quanto dovuto di oneri. A conferma di quanto evidenziato le stesse hanno consegnato in copia il progetto dello stabile ed in copia conforme all'originale i seguenti documenti (*Allegato n. 15*):

- lettera di trasmissione dei versamenti delle oblazioni e relative copie datata 10/09/2020
- nulla osta Paesaggistico-ambientale rilasciato in data 18/01/2021 prot. N. 003479
- ricevuta di trasmissione atti integrativi datata 02/08/2021
- domande di condono con relativi versamenti (tre sono le domande presentate tutte in data 30/12/1986 e così intestate: domanda n. A/17416 del 8/1/1987 a nome di [REDACTED]; [REDACTED]; domanda n. A/17361 del 8/1/1987 a nome di [REDACTED]; [REDACTED]; domanda n. A/17446 del 8/1/1987 a nome di [REDACTED]) rilasciate in data 01/09/2021
- trasmissione in data 03/02/2022, all'ufficio Regionale competente per la vidimazione, del Certificato di Idoneità statica



- protocollo definizione pratica di condono del 12/02/2022.

Non sono previste altre spese per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, ma nonostante sia stato rilasciato il nullaosta paesaggistico-ambientale, è previsto il pagamento, richiesto dalla Regione Calabria, di eventuali sanzioni legate al danno ambientale commesso con la costruzione dello stabile il cui importo non è al momento possibile quantificare.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Trattandosi di unità immobiliari identificati ognuno con il proprio subalterno ed avendo ognuno accesso indipendente dal vano scala interno comune o direttamente dall'esterno (per i garage), la vendita potrebbe essere eseguita per lotti, tanti quanto sono i sub interessati nella procedura.

Nello specifico:

- **Lotto n. 1:** ½ di proprietà del garage a piano terra (primo fuori terra) identificato alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 4. Unità con accesso dall'esterno e dall'androne di ingresso (sub 1) con servitù anche del terreno e cortile antistante lo stabile identificati alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 2. Da chiudere il varco di collegamento col sub 5 adiacente
- **Lotto n. 2:** ½ di proprietà del garage a piano terra (primo fuori terra) identificato alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 5. Unità con accesso dall'esterno con servitù del terreno e cortile antistante lo stabile identificati alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 2. Da chiudere il varco di collegamento col sub 4 adiacente
- **Lotto n. 3:** l'intera proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo fuori terra) identificato alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 7. Unità con pertinenza al quarto piano (quinto fuori terra) entrambi con accesso dal vano scale (sub 1) con servitù anche del terreno e cortile antistante lo stabile identificati alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 2
- **Lotto n. 4:** ½ di proprietà dell'appartamento al terzo piano (quarto piano fuori terra) identificato alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 8. Unità con pertinenza al quarto piano (quinto fuori terra) entrambi con accesso dal vano scale (sub 1) con servitù anche del terreno e cortile antistante lo stabile identificati alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 2
- **Lotto n. 5:** ½ di proprietà del lastrico solare al quarto terzo piano (quinto piano fuori terra) identificato alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 9. Unità con accesso dal vano scale (sub 1).



RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'appartamento al terzo piano (quarto piano fuori terra) identificato alla sez. RC foglio 18 particella 277 sub 8 è l'unico tra le unità immobiliari pignorate pro quota che potrebbe essere diviso in due parti indipendenti. La presenza di due porte sul pianerottolo, di cui una murata, e dei doppi servizi fa ritenere possibile questa divisione. Non così la pertinenza posta al piano sovrastante. Quindi il sottoscritto ritiene non globalmente realizzabile un progetto di divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultavano occupati dai rispettivi nuclei familiari dei fratelli [REDACTED] ed in particolare:

- l'unità identificata al sub 7 (più pertinenza) dal [REDACTED] e la propria famiglia
- l'unità identificata al sub 8 (più pertinenza) dal [REDACTED] e la propria famiglia

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nulla a riguardo in quanto sono occupati dai nuclei familiari dei proprietari.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

I vincoli esistenti sulla particella di terreno sulla quale sorgono gli immobili pignorati, identificata catastalmente alla sez. Rc foglio 18 particella 277, sono:

- Vincolo paesaggistico-Ambientale: art. 142 c.ma 1 lett. C D.Lgs. 42/804; D. M. 27.06.1985; art. 142 c.ma 1 lett. A D.Lgs. 42/04
- Vincolo Sismico: Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n. 47 del 10/82/2004 (tutte)

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Non esistono debiti condominiali in quanto non esiste costituito un condominio. Da quanto dichiarato dalle parti, non vi sono spese deliberate sulla gestione, manutenzione o straordinarie che riguardo lo stabile nonché le singole unità immobiliari.



RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Nella pratica corrente per la valutazione di un immobile si ricorre spesso, come del resto è preferibile, all'applicazione di due diversi procedimenti di stima al fine di verificare attraverso il confronto che i risultati ottenuti abbiano tra loro degli scarti accettabili.

Tale controllo infatti rende possibile la correzione di eventuali errori di valutazione che si evidenzerebbero nel caso che le conclusioni dei due metodi estimativi fossero eccessivamente dissimili.

I metodi utilizzati saranno quello della stima del valore di mercato e quello della stima per capitalizzazione dei redditi. Il primo procedimento è di tipo diretto o sintetico comparativo mentre il secondo è di tipo indiretto o analitico.

Prima di procedere ed applicare tali metodi occorre definire la superficie lorda vendibile a cui fare riferimento per il calcolo del valore finale. Indicata già nella descrizione delle unità immobiliari fatta precedentemente, è stata calcolata facendo riferimento alle seguenti normative: Norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98, allegato C.

In particolare, per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Nel nostro caso il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. **100% delle superfici calpestabili;**
- b. **100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);**
- c. **50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.**

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- **25% dei balconi e terrazze scoperti**
- **35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati).**

Per il computo delle superfici delle pertinenze:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



- b) **della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) e del 25 per cento qualora non comunicanti.**

Si riporta il prospetto di calcolo:

Unità immobiliare	Superficie Netta/Calpestabile	Superficie Lorda/Commerciale
Sub 4 Piano Terra (1° f. t.)	35,90 mq	41,69 mq
Sub 5 Piano Terra (1° f. t.)	30,78 mq	37,51 mq
Sub 7 Piano Secondo (3° f. t.)	Appart. 145,50 + Pertin. (12,97*0,25) = 148,74 mq	Appart. 168,36 + Balcone ovest (28,28*0,35) + Balcone est (19,72*0,25) + Pertin. (15,76*0,25) = 187,13 mq
Sub 8 Piano Terzo (4° f. t.)	Appart. 144,85 + Pertin. (11,54*0,25) = 147,73 mq	Appart. 168,36 + Balcone ovest (28,28*0,35) + Balcone est (19,72*0,25) + Pertin. (14,18*0,25) = 186,73 mq
Sub 9 Piano Quarto (5° f. t.)	137,62 mq	Lorda 146,13 mq Commerciale 36,53 mq

Stima del valore di mercato

Nell'esecuzione della stima occorre tenere in considerazione le seguenti:

1. caratteristiche di posizione estrinseche
2. caratteristiche di posizione intrinseche
3. caratteristiche tecniche
4. caratteristiche produttive

degli immobili analizzati ovvero dello stabile di cui fanno parte.

Le caratteristiche di posizione estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro



- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti. efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. È importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..., ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta)
- presenza di aree degradate nella zona.

Le caratteristiche di posizione intrinseche rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc..)
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari
- lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva il grado di rifinitura dell'immobile si individuano le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), se prefabbricato o costruito interamente in opera
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; la verifica delle normative in merito; in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990 la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona.

Le caratteristiche tecniche rappresentano il grado di finitura del fabbricato, il numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190, il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..), la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative, la presenza di portineria o custode.



Le caratteristiche produttive sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare reddito da affitto, eventuale inesigibilità degli inquilini, eventuale vincolo storico ambientale o altro.

Queste caratteristiche influiranno sulla scelta del più probabile valore di mercato per la valutazione del costo di ciascuno degli immobili da stimare.

I valori di riferimento da cui partire saranno

Per procedere alla valutazione delle varie unità immobiliari, è necessario conoscere un valore unitario, €/mq, di immobili simili a quello oggetto di stima che ricadono nello stesso territorio.

Il sottoscritto si è servito sia dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sia dei valori desunti da avvisi di vendita di immobili simili, ricadenti sulla zona di interesse, gestiti dalle varie Agenzie immobiliari di zona.

I dati dell'OMI si riferiscono al primo semestre 2021 (ultima rilevazione disponibile) e riportano, per immobili che ricadono nella zona denominata D5, Fascia/zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE, le seguenti informazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE

Codice di zona: 05

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	940	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	910	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	435	610	L	2,3	3,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	780	230	L	5,7	5,4	L
Vile e villosi	NORMALE	870	1000	L	3,7	5,3	L

Di questi dati, il sottoscritto, alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche analizzate, ritiene valido per le **abitazioni civili** il **valore di mercato di 790,00 €/mq** e per i **box** un **valore di mercato di 520,00 €/mq**.

I valori di mercato desunti dalle Agenzie immobiliari su immobili per abitazioni civili con caratteristiche simili se non addirittura superiori sono i seguenti:



VENDITA IMMOBILE	SUPERF. (mq)	PREZZO DI VENDITA (€)	COSTO UNITARIO (€/mq)
Appartamento di nuova costruzione (anno 2022) posto al 1° piano di un palazzo di 5 piani, con ascensore e posto auto. Classe energetica A1. (Ag. Immobiliare Aladino)	110	99.000,00	900,00
Appartamento di recente costruzione (anno 2015) posto al 1° piano di un palazzo di 3 piani, con ascensore e posto auto. Classe energetica D. (Ag. Immobiliare Tecnocasa)	120	85.000,00	708,00
Appartamento ristrutturato posto al 1° piano di un palazzo di 5 piani, con ascensore e posto auto. In attesa di certificazione energetica. (Ag. Immobiliare DFC)	140	110.000,00	785,00
Appartamento di nuova costruzione (anno 2022) posto al 2° piano di un palazzo a più piani, con ascensore e posto auto. Classe energetica A1. (Ag. Immobiliare Aladino)	117	110.000,00	940,00
Appartamento da ristrutturare posto al 3° piano di un palazzo di 5 piani, con ascensore e posto auto. Classe energetica E. (Ag. Immobiliare Altomonte)	140	125.000,00	892,00
Appartamento di recente costruzione posto al 3° piano, con ascensore e posto auto. L'appartamento è in ottime condizioni munito di aria condizionata, autoclave, riscaldamento autonomo. Classe energetica C. (Ag. Immobiliare Welchome)	150	200.000,00	1.333,33
Valore medio			926,39

Nulla è stato rilevato nella zona per la vendita di box auto.

Per i valori locativi, le Agenzie riportano le seguenti offerte:



AFFITTO IMMOBILE	SUPERF. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq * mese)	AFFITTO (€/mese)
Appartamento in buono stato posto al 3° piano di un palazzo con ascensore. Classe energetica da definire (Ag. Immobiliare Idealista)	150	2,67	400,00 + spese condominiali

Alla luce di quanto raccolto, il sottoscritto ritiene congruo il valore di mercato più opportuno per gli appartamenti di civile abitazione calcolarlo come media tra il valore desunto dall'OMI (790,00 €/mq) ed il valore medio tra quelli desunti dagli annunci delle agenzie Immobiliari (926,39 €/mq). Così facendo si ottiene:

$$\text{Valore medio stimato al metro quadro} \quad (790,00 + 926,39) / 2 = \mathbf{858,19 \text{ €/mq}}$$

valido anche per il lastrico solare.

Per i box auto, considerando la difficoltà di reperire annunci di vendita nella zona, il sottoscritto ritiene valido il valore di **520,00 €/mq**.

Per i **canoni di locazione**, data la scarsa indicazione avuta dalle agenzie immobiliari, il sottoscritto ritiene far riferimento ai valori OMI definendo non un singolo valore ma un intervallo di valori e precisamente per le **abitazioni civili** un valore compreso **tra 2,10 e 2,50 €/mq*mese** e per i **box** un valore compreso **tra 2,00 e 2,40 €/mq*mese**.

Nella seguente tabella vengono riassunti i valori stimati per la vendita e la locazione:

CATEG. CATASTALE	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO UNITARIO €/mq	VALORE DI LOCAZIONE UNITARIO €/mq*mese
C/6	Box auto	520,00	2,00 – 2,40
A/2	Abitazione	858,19	2,10 – 2,50
F/5	Lastrico solare	858,19	2,10 – 2,50

e i corrispondenti valori stimati con tale metodo

LOTTO	Fg/Part/sub	CATEG. CATAST.	PIANO	SUPERF. COMM. (mq)	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mese)	
						MIN	MAX
1	18/277/4	C/6	T	41,69	21.678,80	83,38	100,06
2	18/277/5	C/6	T	37,51	19.505,20	75,02	90,02
3	18/277/7	A/2	2 - 4	187,13	160.593,09	392,95	467,80
4	18/277/8	A/2	3 - 4	186,73	160.249,82	392,13	466,83
5	18/277/9	F/5	4	36,53	31.349,68	76,71	91,33



Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima si fonda su due presupposti fondamentali:

- la determinazione del reddito netto medio annuo **R** reale o presunto realizzabile dall'immobile oggetto di stima;
- la scelta del tasso di capitalizzazione, **i**.

Per cui, chiamato V_m il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ha:

$$V_m = R/i$$

Per ricavare il reddito netto medio annuo, R, occorre moltiplicare il canone di locazione per dodici mensilità togliendo, da ciò che si ottiene, le spese che rimangono a carico del proprietario. Il sottoscritto ritiene prendere come canone di locazione il valore medio tra quelli calcolati, come spese un'aliquota pari al 25% del reddito lordo annuo e come tasso di capitalizzazione un valore di 0,035.

LOTTO	Fg/Part/sub	CATEG. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO (€/mese)	REDDITO LORDO ANNUO (€*anno)	REDDITO NETTO ANNUO (€*anno)	VALORE DI MERCATO (€)
1	18/277/4	C/6	T	Box auto	91,72	1.100,64	825,48	23.585,14
2	18/277/5	C/6	T	Box auto	82,52	990,24	742,68	21.219,43
3	18/277/7	A/2	2 - 4	Abitazione	430,37	5.164,44	3.873,33	110.666,57
4	18/277/8	A/2	3 - 4	Abitazione	429,48	5.153,76	3.865,32	110.437,71
5	18/277/9	F/5	4	Lastrico solare	84,02	1.008,24	756,18	21.605,14

Mettendo insieme i risultati ottenuti dai due metodi facendone la media, si ottiene **il valore stimato del prezzo di vendita ed il valore di locazione delle singole unità immobiliari nella loro interezza:**

LOTTO	Fg/Part/sub	CATEG. CATAST.	PIANO	SUPERF. COMM. (mq)	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mese)	
						MIN	MAX
1	18/277/4	C/6	T	41,69	22.631,97	83,38	100,06
2	18/277/5	C/6	T	37,51	20.362,32	75,02	90,02
3	18/277/7	A/2	2 - 4	187,12	135.629,83	392,95	467,80
4	18/277/8	A/2	3 - 4	186,73	135.343,77	392,13	466,83
5	18/277/9	F/5	4	36,53	26.477,41	76,71	91,33



Ricordando che dalla valutazione dei lotti 3 e 4 occorre scorporare (perché a carico dell'acquirente), rispettivamente, la cifra di € 2.000,00 per la presentazione di una Cila al fine di uniformare la planimetria depositata allo stato di fatto, **si riporta il quadro finale delle valutazioni (con arrotondamenti) eseguite sui singoli lotti con relativa quota interessata al pignoramento:**

LOTTO N. 1: Sez. RC – Foglio 18 – Partic. 277 – Sub 4 ----- Quota pignorata 1/2						
CATEG. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERF. COMM. TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO QUOTA (€)	VALORE DI LOCAZIONE QUOTA (€/mese)	
					MIN	MAX
C/6	T	Box auto	20,85	11.315,00	40,00	50,00

LOTTO N. 2: Sez. RC – Foglio 18 – Partic. 277 – Sub 5 ----- Quota pignorata 1/2						
CATEG. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERF. COMM. TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO QUOTA (€)	VALORE DI LOCAZIONE QUOTA (€/mese)	
					MIN	MAX
C/6	T	Box auto	18,76	10.180,00	35,00	45,00

LOTTO N. 3: Sez. RC – Foglio 18 – Partic. 277 – Sub 7 ----- Quota pignorata 1/1						
CATEG. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERF. COMM. TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO QUOTA (€)	VALORE DI LOCAZIONE QUOTA (€/mese)	
					MIN	MAX
A/2	2 - 4	Abitazione	187,12	135.630,00 – 2.000,00 = 133.630,00	390,00	460,00

LOTTO N. 4: Sez. RC – Foglio 18 – Partic. 277 – Sub 8 ----- Quota pignorata 1/2						
CATEG. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERF. COMM. TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO QUOTA (€)	VALORE DI LOCAZIONE QUOTA (€/mese)	
					MIN	MAX
A/2	3 - 4	Abitazione	93,37	67.670,00 – 2.000,00 = 65.670,00	195,00	230,00



LOTTO N. 5: Sez. RC – Foglio 18 – Partic. 277 – Sub 9 ----- Quota pignorata 1/2						
CATEG. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERF. COMM. TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO QUOTA (€)	VALORE DI LOCAZIONE QUOTA (€/mese)	
					MIN	MAX
F/5	4	Lastrico solare	18,27	13.238,00	35,00	45,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto il compito assegnato, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il C.T.U.
Ing. Mario Latella



Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: Latella Mario in data 15/03/2022 ore
16:45 Luogo: Reggio Calabria

Pagina 27 di 27

