



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 25/2022

Giudice: Dott. Buggè Francesco Maria Antonio

Parti in causa:

➤ OMISSIS

➤ OMISSIS

C.T.U.:

Dott. Ing. Gianluca Latella

E-mail: gianlucalatella@hotmail.it ***Pec:*** gianluca.latella@ingpec.eu

Cell.: +39 340.7931535 ***P. IVA:*** 03061440800

Sede operativa: Via del Gelsomino n.8, CAP 89128, Reggio Calabria

Num. di Iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Calabria: 764/19 - Sez. Ingegneri Civili

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	6
2. Operazioni	peritali
.....	13
3. Risposta	ai
.....	quesiti
.....	14

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;

14

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;

17

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"

..... 17

3.3 Quesito n.3: "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; ..

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"

43

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"

45

3.5 Quesito n.5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale" 46

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" 47

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"

56

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"

57

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"

59

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"

62

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"

64

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"

67

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"

..... 68

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.

70

1. Stima dell'unità immobiliare sita nel Comune Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2) 70

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni 73

b) Stima per capitalizzazione diretta 82

c) Stima definitiva 84

2. Stima dell'unità immobiliare sita nel Comune Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2) 85

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni 88

b) Stima per capitalizzazione diretta 98

c) Stima definitiva 100

3. Stima del terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1)

3.1 Stima della porzione di terreno ricadente nella zona E.2 (circa il 41%)	102
a) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria	103
b) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe	106
c) Stima definitiva	108
3.2 Stima della porzione di terreno ricadente nella zona TB_e (circa il 59%)	110
3.3 Valore complessivo del lotto di terreno	116
4. Stima dei seguenti terreni	117
a. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2);	117
b. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2);	117
c. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2);	117
d. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2)	117
e. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2);	117
f. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2).	117
a) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria	119
b) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe	122

c) Stima definitiva	124
5. Riepilogo conclusivo della stima dei beni oggetto di pignoramento	126
4. Allegati	132
Riferimenti	134

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Latella Gianluca nato a Reggio di Calabria (RC) il 01/10/1990, C.F. LTLGLC90R01H224N, P. IVA 03061440800, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 3460 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di R.C. alla Sezione Ingegneri con il n. 764/19, PEC: gianluca.latella@ingpec.eu, E-mail: gianlucalatella@hotmail.it, cellulare 340.7931535, è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **09/06/2022**, prestando giuramento in data **09/06/2022** ([cf. Allegati nn. 1-2](#)), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

➤ OMISSIS

➤ OMISSIS

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

- 1. Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1);**
- 2. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2);**
- 3. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2);**

- 4. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2);**
- 5. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2);**
- 6. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2);**
- 7. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2);**
- 8. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2);**
- 9. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2).**

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 del bene.

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

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

 - ✓ in data **12/10/2020** la sopracitata sentenza, munita di formula esecutiva in data 06/06/2019, veniva regolarmente notificata unitamente ad atto di precetto sia alla società debitrice che ai soci amministratori;
 - ✓ in data **18/12/2020** veniva eseguito il pignoramento mobiliare presso la suindicata sede della società, il quale però aveva esito infruttuoso;
 - ✓ OMISSIS

 - ✓ in data **24/02/2022**, a mezzo Ufficiale Giudiziario, si procedeva alla notifica a mani proprie al debitore dell'atto di pignoramento;
- In data **09/06/2022**, 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 di mappa n.14, Particella n.234 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 3](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.14, Particella n.234 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 4](#));
- ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 5](#));
- ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 6](#));
- ✓ Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.14, Particella n.234 (SOPPRESSO) - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 7](#));
- ✓ Planimetria Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 8](#));
- ✓ Estratto di mappa Foglio di mappa n.5, Particella n.623 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 9](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.5, Particella n.623 - Campo Calabro ([cfr. Allegato n. 10](#));
- ✓ Estratto di mappa Foglio di mappa n.15, Particelle n.14-46-51 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 11](#));
- ✓ Estratto di mappa Foglio di mappa n.15, Particelle n.20-21-22 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 12](#));
- ✓ Estratto di mappa Foglio di mappa n.15, Particelle n.14-20-21-22-46-51 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 13](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.14 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 14](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.20 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 15](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.21 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 16](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.22 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 17](#));
- ✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.46 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 18](#));

✓ Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.51 - Villa San Giovanni ([cfr. Allegato n. 19](#)).

➤ OMISSIS

➤ OMISSIS

➤ OMISSIS

➤ OMISSIS

- In data **17/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Campo Calabro (RC), al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante i fabbricati oggetto di pignoramento; il C.T.U. ha ricevuto la documentazione richiesta in data **19/08/2022** ([cfr. Allegato n. 23](#)).
- In data **17/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Campo Calabro (RC), il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **19/07/2022** con prot. n. 0008932 ([cfr. Allegato n. 24](#)).
- In data **17/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di n.2 Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni (RC), il quale ha rilasciato i certificati richiesti OMISSIS ([cfr. Allegato n. 25](#)).
- In data **22/06/2022**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Dott.ssa Masullo Lidia: in tale occasione non era presente la Debitrice Sig.ra Omissis , ma solo il figlio della stessa Debitrice Sig. Omissis, il quale comunicava allo scrivente ed al Custode Giudiziario l'intenzione di procedere con la conversione del debito ([cfr. Allegato n. 30](#)).
- In data **15/07/2022**, il tecnico scrivente ha eseguito un accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, procedendo con la richiesta di un'ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento, e scaricando le relative note di trascrizione ed iscrizione ([cfr. Allegati nn. 27-28-29](#)).
- OMISSIS

➤ OMISSIS

➤ Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sul bene, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima del bene oggetto di pignoramento.

2. Operazioni peritali

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

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 e relazione notarile del OMISSIS, datata 27/05/2022.

Secondo quanto emerge dal sopracitato Certificato, i beni oggetto di pignoramento risultano in capo al Debitore Esecutato in virtù dei seguenti atti notarili:

- atto di compravendita del Notaio OMISSIS (RC) del 21/05/1984 omissis

- atto di compravendita del Notaio OMISSIS del 15/10/1979 omissis
- atto di donazione del Notaio OMISSIS del 05/02/1991 omissis

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito, l'elenco delle formalità pregiudizievoli, gravanti sui beni, secondo quanto desunto dalla documentazione presente agli atti:

Tipologia	Data	Reg. Generale/ Particolare	Descrizione
Trascrizione	OMISSIS	OMISSIS	Verbale pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Calabria il 24/02/2022, omissis a favore di omissis in liquidazione e contro la Sig.ra Omissis relativo ai seguenti beni:

- foglio 15, particella 14-20-21-22-46-51 del Comune di Villa San Giovanni (quota 1/2);
- foglio 14, particella 234, sub.1-2 del Comune di Campo Calabro (quota 1/1);
- foglio 5, particella 263 del Comune di Campo Calabro (quota 1/1).

Iscrizione	OMISSIS	OMISSIS	Ipoteca	Conc.	Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo, emessa dall’Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in omissis a favore Agenzia delle Entrate- Riscossione e contro la Sig.ra Omissis relativa ai seguenti beni:
					➤ terreni identificati con foglio 1, particella 43 e foglio 5, particelle 184, 192, 710, 769, 821, 1131, 1132, 1135,1136, 1137, 1138, 1143, 1144, 1145 del Comune di Campo Calabro ed

			<p>urbano identificato con foglio 9 Particella 336 del Comune di Campo Calabro (quota 1/5) – NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA</p> <ul style="list-style-type: none">➤ foglio 14, particella 234, sub.1-2 del Comune di Campo Calabro (quota 1/1);➤ foglio 5, particella 263 del Comune di Campo Calabro (quota 1/1).
--	--	--	---

Tabella 1: Trascrizioni ed iscrizioni

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, effettuando in data **15/07/2022** un’ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento: omissis [\(cfr. Allegato n.27\)](#), e scaricando le note di trascrizione ed iscrizione relative alle formalità rilevate [\(cfr. Allegati nn. 28-29\)](#).

Non risultano ulteriori formalità, trascritte in data successiva alla redazione della Certificazione Notarile del 27/05/2022, prodotta ai sensi dell’art.567, co.2 c.p.c., ovvero verbale di pignoramento omissis

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire gli estratti di mappa catastale aggiornati, che si riportano in allegato [\(cfr. Allegati nn. 3-9-11-12-13\)](#), e sui quali sono facilmente identificabili i confini catastali delle Particelle oggetto di pignoramento; per un’analisi più approfondita, si rimanda alla risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire i certificati di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha effettuato le richieste agli Uffici Preposti (sia del Comune di Campo Calabro che del Comune di Villa San Giovanni), ricevendo la documentazione richiesta, che si riporta in allegato alla presente relazione [\(cfr. Allegati n. 24-25\)](#).

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

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

- 1. Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1);**
- 2. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2);**
- 3. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2);**
- 4. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15,**

- Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 € , Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2);**
- 5. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 € , Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2);**
 - 6. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2);**
 - 7. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 € , Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2);**
 - 8. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 € , Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2);**
 - 9. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 € , Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2).**

Ai fini di una corretta individuazione territoriale dei beni oggetto di pignoramento, si riportano:

- n.9 viste aeree (di cui 5 di inquadramento generale e 4 di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- n.4 stralci degli estratti di mappa catastale (si allegano alla presente relazione gli estratti di mappa completi - [cfr. Allegati nn.3-9-11-12-13](#));
- n.4 sovrapposizioni tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria, prelevate sul portale "Formaps".

Sulle suddette immagini, vengono identificati, mediante polilinea di colore rosso, i beni oggetto di pignoramento.



Figura 1: Vista aerea di inquadramento (complessiva)

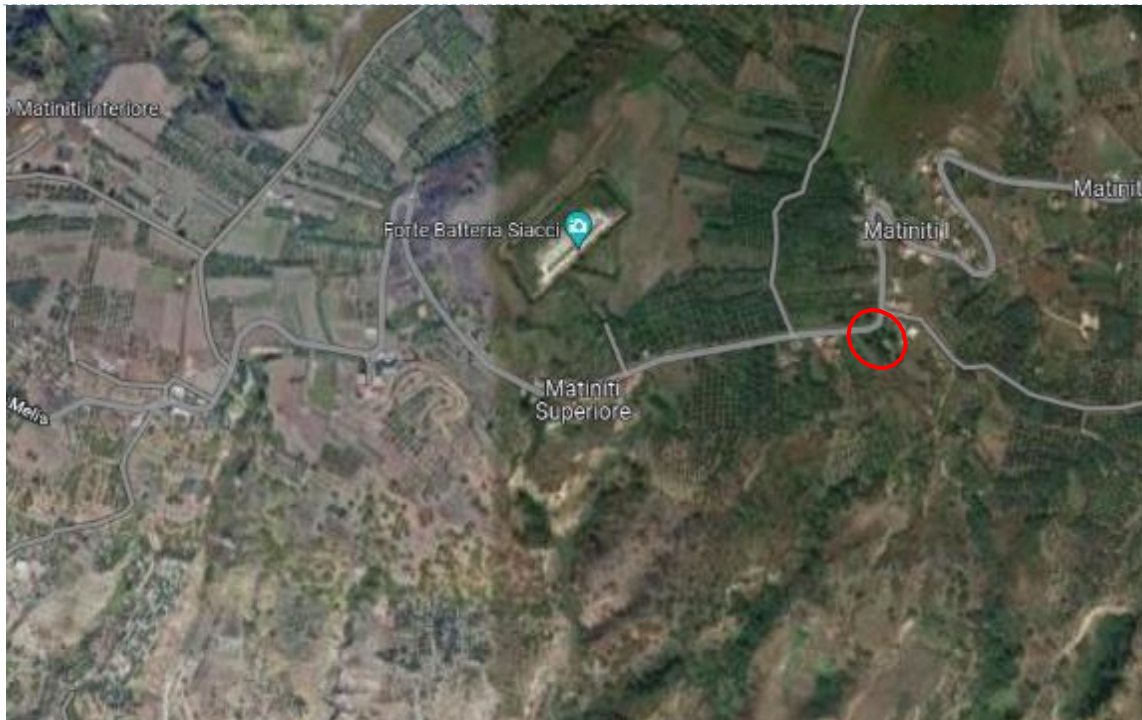


Figura 2: Vista aerea di inquadramento (Foglio 5, Particella 623 - Comune di Campo Calabro)

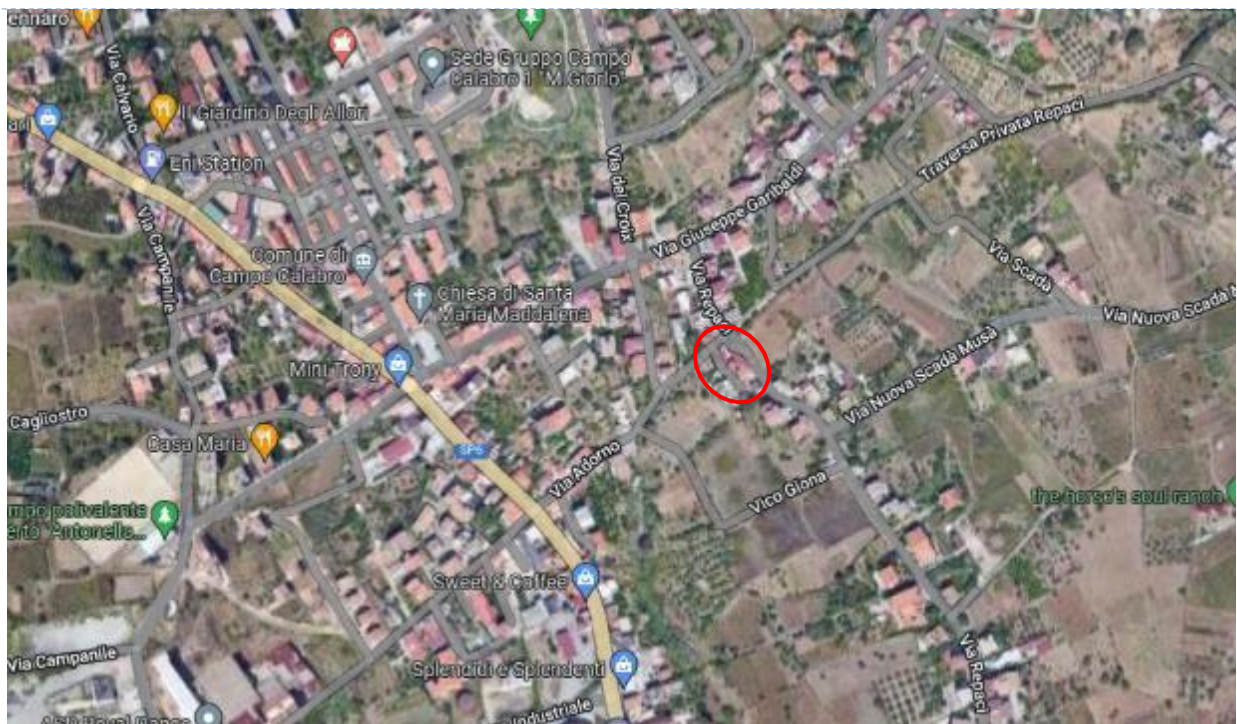


Figura 3: Vista aerea di inquadramento (Foglio 14, Particella 234 - Comune di Campo Calabro)



Figura 4: Vista aerea di inquadramento (Foglio 15, Particelle 14-46-51 - Comune di Villa San Giovanni)



Figura 5: Vista aerea di inquadramento (Foglio 15, Particelle 20-21-22- Comune di Villa San Giovanni)



Figura 6: Vista aerea di dettaglio (Foglio 5, Particella 623 - Comune di Campo Calabro)



Figura 7: Vista aerea di dettaglio (Foglio 14, Particella 234 - Comune di Campo Calabro)



Figura 8: Vista aerea di dettaglio (Foglio 15, Particelle 14-46-51 - Comune di Villa San Giovanni)



Figura 9: Vista aerea di dettaglio (Foglio 15, Particelle 20-21-22- Comune di Villa San Giovanni)



Figura 10: Stralcio di mappa catastale (Foglio 5, Particella 623 - Comune di Campo Calabro)

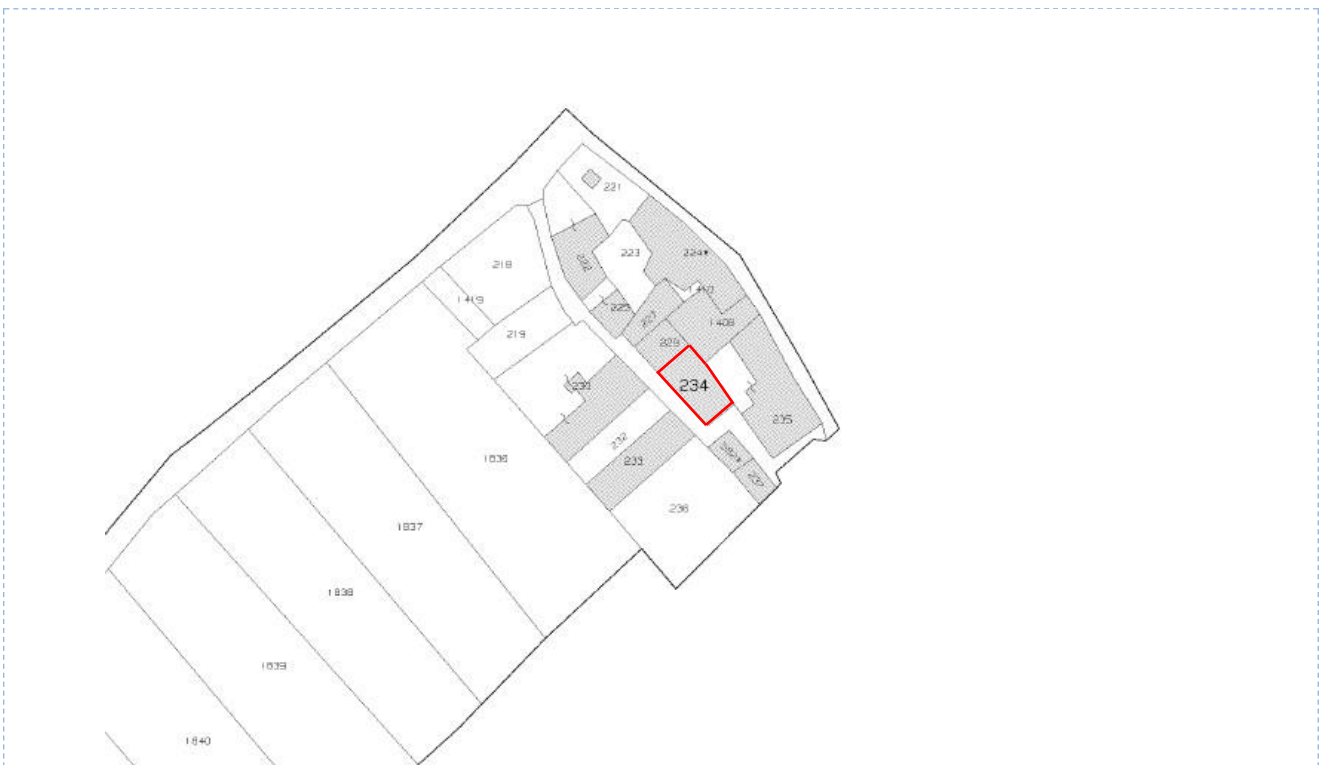


Figura 11: Stralcio di mappa catastale (Foglio 14, Particella 234 - Comune di Campo Calabro)

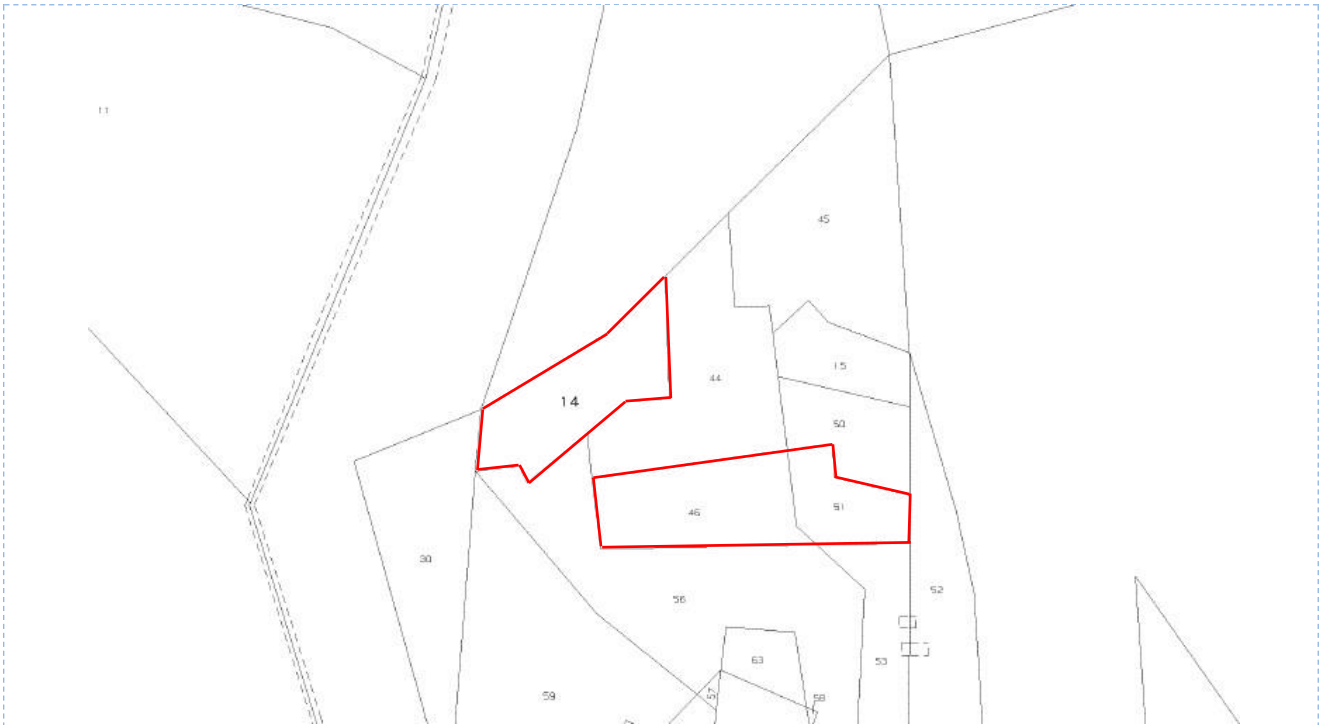


Figura 12: Stralcio di mappa catastale (Foglio 15, Particelle 14-46-51 - Comune di Villa San Giovanni)



Figura 13: Stralcio di mappa catastale (Foglio 15, Particelle 20-21-22- Comune di Villa San Giovanni)

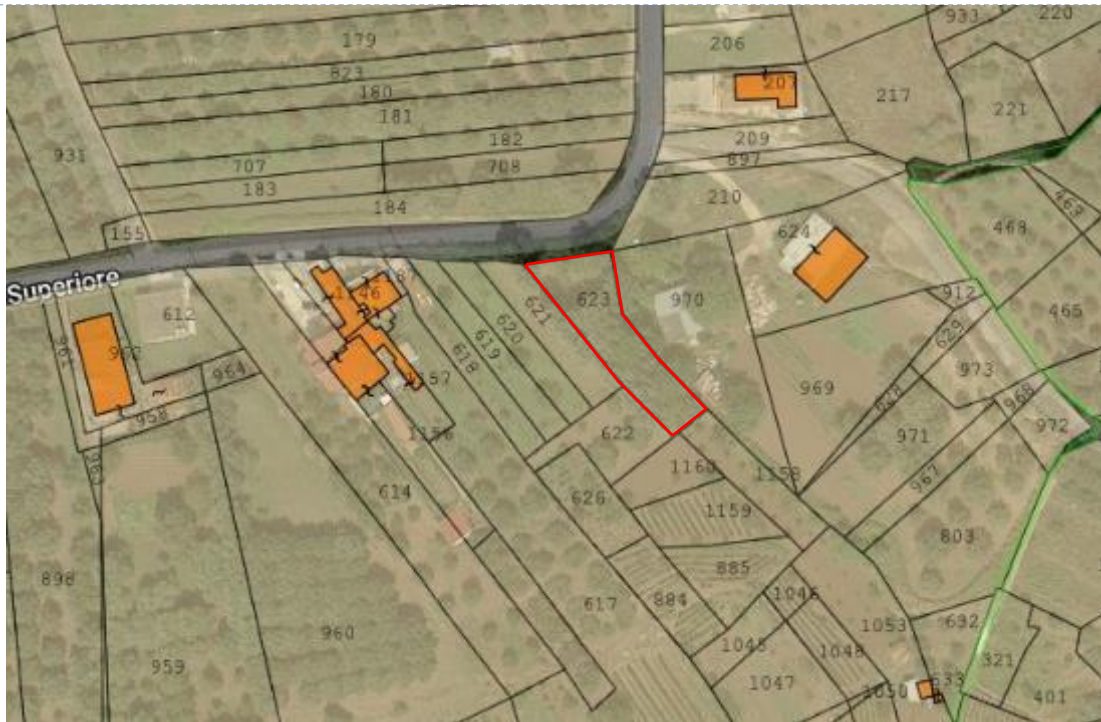


Figura 14: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria (Foglio 5, Particella 623 - Comune di Campo Calabro)



Figura 15: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria (Foglio 14, Particella 234 - Comune di Campo Calabro)

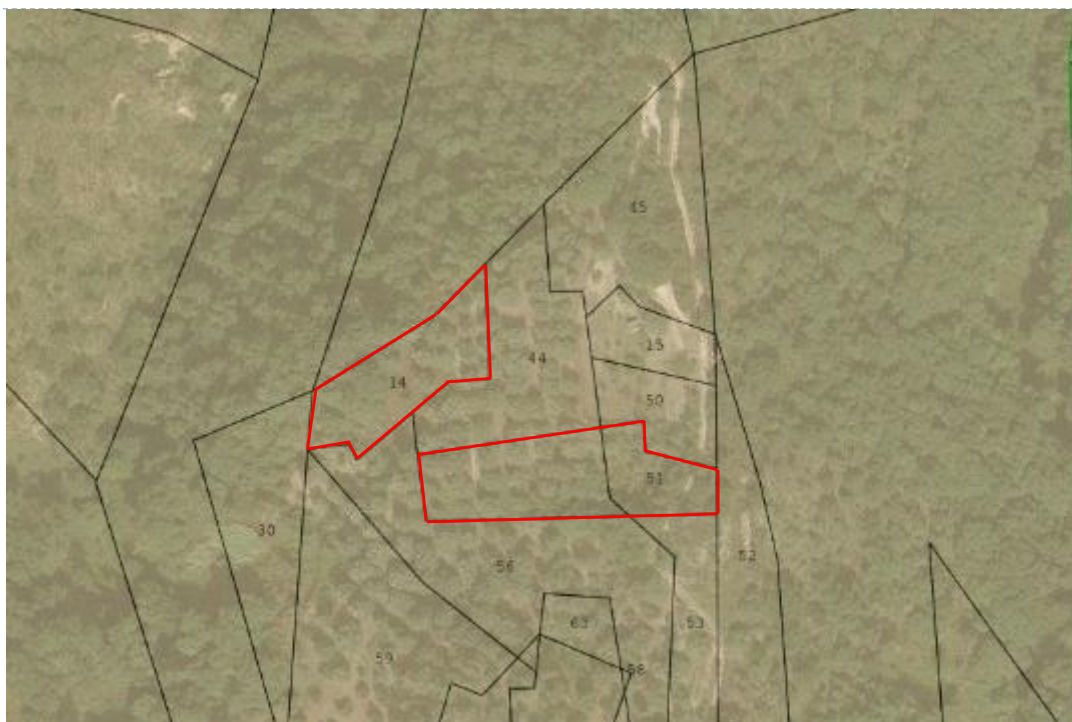


Figura 16: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria (Foglio 15, Particelle 14-46-51 - Comune di Villa San Giovanni)



Figura 17: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria (Foglio 15, Particelle 20-21-22- Comune di Villa San Giovanni)

Comune di Campo Calabro, Foglio 14, Particella 234, Subalterni 1 (Piano Terra) e 2 (Piano Primo)

I due beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nello stesso fabbricato, rispettivamente al Piano Terra (Subalterno 1) ed al Piano Primo (Subalterno 2). L'edificio si trova nel Comune di Campo Calabro, in fregio al Vico Giona: si tratta di una zona al confine tra la zona centrale e periferica del medesimo Comune, distante circa 3 km dallo svincolo autostradale.

L'area su cui sorge l'edificio in oggetto, possiede strade dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria, e sono presenti, nelle immediate vicinanze, alcune delle principali opere di urbanizzazione secondaria, quali uffici pubblici, parco verde, ecc.

L'area 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.

Sono presenti, nell'arco di qualche centinaio di metri, alcuni dei principali servizi terziari, quali tabaccheria, parrucchiera, idraulico, negozio di elettronica, negozio di abbigliamento, luoghi di culto, stazione di servizio carburante, farmacia, oltre che la sede dell'Ufficio Comunale (distante circa 500 m).

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica, accessibile direttamente dalla strada pubblica (Via Repaci), mediante stradella denominata Vico Giona.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato siano pessime: il piano terra risulta rifinito con uno strato di intonaco di finitura sul prospetto principale, in cui si rileva la presenza di efflorescenze ed il distacco di porzioni di rivestimento, mentre sul prospetto secondario è presente solo uno strato di intonaco grezzo, che rende visibile parte dei laterizi sottostanti. Il piano primo, invece, è privo di qualsiasi tipologia di finitura e sono quindi ben visibili i laterizi sia sul prospetto principale che su quello secondario. Si rileva, inoltre, il fenomeno della carbonatazione del calcestruzzo, con conseguente espulsione e corrosione delle armature.

Si riporta, di seguito, una parte della documentazione fotografica relativa ai prospetti esterni del fabbricato; per un maggior grado di approfondimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione ([*cf. Allegato n. 33*](#)).



Figura 18: Prospetti esterni del fabbricato

L'accesso al **subalterno 1 (piano terra)** avviene mediante portone in alluminio e vetro a due ante, di colore bianco, privo di serranda o avvolgibili esterni, leggermente sopraelevato rispetto al livello della strada, con conseguente creazione di un piccolo gradino.

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

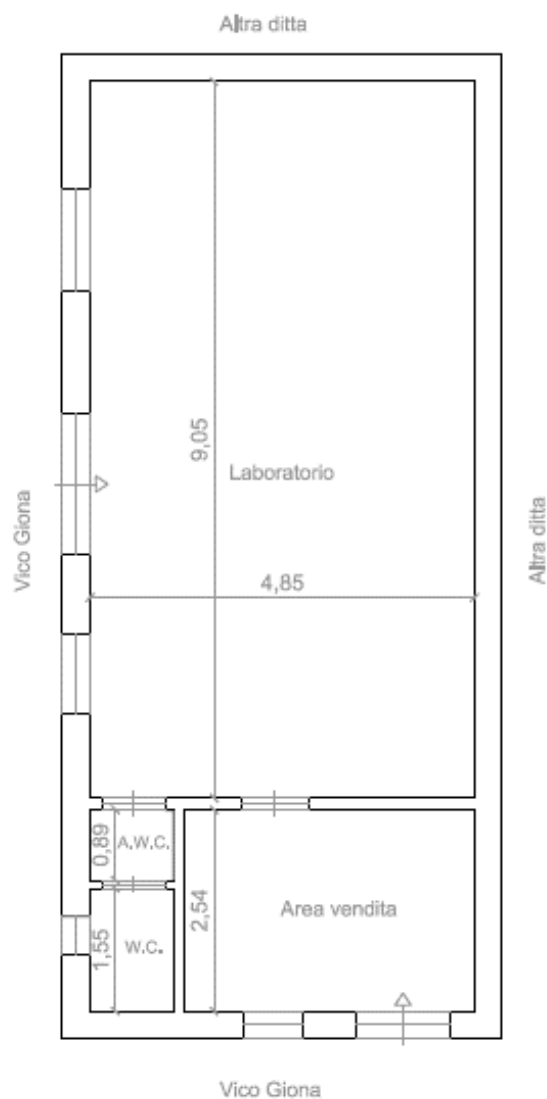


Figura 19: Planimetria del subalterno 1 (piano terra), con individuazione dei locali

L'area vendita, avente forma rettangolare e superficie di circa 9 mq, è dotata di n.1 finestra in alluminio di colore chiaro a due ante scorrevoli (priva di persiana esterna) e n.1 porta interna tagliafuoco in acciaio ad anta singola di colore verde (che rappresenta il collegamento con il laboratorio retrostante).

Le pareti sono in parte rivestite con pannellature in legno, per un'altezza di circa 2m, ed in parte tinteggiate con pittura di colore bianco, così come il soffitto. Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.

Si segnala il fenomeno dell'essfoliazione della tinteggiatura e la presenza di muffe, che coprono la quasi totalità del soffitto e parte delle pareti.



Figura 20: Subalterno 1 (piano terra) – area vendita

Il laboratorio, avente forma rettangolare e superficie di circa 44 mq, è dotata di n.2 finestre in alluminio di colore chiaro a due ante (con scuri interni) e n.1 porta-finestra in alluminio di colore chiaro a tre ante con scuretto interno (che consente l'uscita sul lato secondario del fabbricato).

Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, per un'altezza di circa 2m (fatta eccezione per le porzioni in corrispondenza degli infissi esterni), ed in parte tinteggiate con pittura di colore bianco, così come il soffitto.

Si rileva la presenza di due differenti tipologie di pavimenti, entrambi aventi tonalità chiara.

Si segnala il fenomeno dell'essfoliazione della tinteggiatura e la presenza di muffe, che coprono la quasi totalità del soffitto e parte delle pareti, con il conseguente distacco di copiose porzioni di rivestimento e di finitura.



Figura 21: Subalterno 1 (piano terra) – laboratorio

Dal locale laboratorio è possibile accedere alla zona servizi igienici, avente forma rettangolare e superficie di circa 2,60 mq. La zona servizi igienici è costituita da un anti-W.C. (in cui è presente un lavabo) ed un W.C. dotato di n.1 finestra in alluminio di colore chiaro ad anta singola (con scuretto interno), separati da porta a soffietto di colore chiaro.

Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro, per un'altezza di circa 2m (fatta eccezione per una parte dell'anti-W.C.), ed in parte tinteggiate con pittura di colore bianco, così come il soffitto. Il pavimento è in ceramica di colore chiaro.

Nel W.C. è presente un boiler elettrico, totalmente dismesso e parzialmente ricoperto di ruggine.

Si segnala il fenomeno dell'esfoliazione della tinteggiatura e la presenza consistente di muffe, che coprono la quasi totalità del soffitto e parte delle pareti, con il conseguente distacco di copiose porzioni di rivestimento e di finitura.



Figura 22: Subalterno 1 (piano terra) – zona servizi igienici

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

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

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

Per un maggior grado di approfondimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione ([cfr. Allegato n. 33](#)).

L'accesso al **subalterno 2 (piano primo)** avviene mediante portone in legno ad anta singola, di colore chiaro, accessibile mediante vano scala esterno, privo di ogni tipo di finitura e rivestimento. L'area prospiciente la scala di accesso (che consente l'ingresso anche ad altre proprietà) risulta delimitata da un portone in alluminio, parzialmente divelto e ricoperto di ruggine.



Figura 23: Subalterno 2 (piano primo) – ingresso

Si riporta di seguito, un estratto della planimetria dell'unità immobiliare, al fine di facilitare la lettura della descrizione che seguirà.

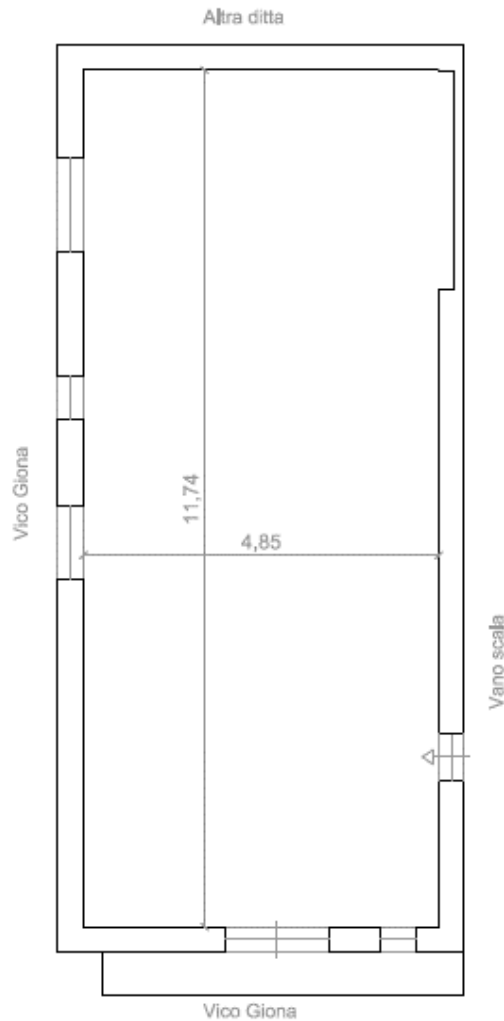


Figura 24: Planimetria del subalterno 2 (piano primo)

L'unità immobiliare risulta essere costituita da un unico ambiente, avente forma rettangolare e superficie di circa 57 mq, dotato di n.5 aperture sull'esterno, prive di infissi e relativi telai (le aperture risultano in parte chiuse da tavolati in legno).

Non risultano essere presenti divisori interni né porte (fatta eccezione per quella di ingresso).

Non si rileva la presenza di pavimenti né finiture alle pareti perimetrali ed al soffitto, in cui risultano ben visibili i laterizi che li costituiscono.

Si segnalano lo sfondellamento della quasi totalità del solaio di copertura ed il fenomeno della carbonatazione del calcestruzzo, con conseguente espulsione e corrosione delle armature.

Non sono presenti né impianti né servizi igienici.

Si rileva, infine, la presenza di un quantitativo elevato di rifiuti e materiali di risulta.



Figura 25: Subalterno 2 (piano primo)

Mediante la prosecuzione dello stesso vano scala, è possibile accedere alla copertura del fabbricato, che risulta essere piana e priva di parapetti e/o ringhiere perimetrali. La stessa copertura versa in un mediocre stato manutentivo, con fenomeni di micro-fessurazione, dovuti alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici.

Si rileva che il torrino delle scale è privo di finiture, che mettono in evidenza i laterizi che lo costituiscono. La copertura dello stesso torrino è realizzato con una lamiera ad una falda, parzialmente ricoperto di ruggine.



Figura 26: Copertura del fabbricato

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

Intero fabbricato

- **Periodo di costruzione:** lavori iniziati nel 1986;
- **Tipologia strutturale:** strutture portanti in cemento armato;

- Solai: solaio latero-cemento;
- Prospetti esterni (piano terra): strato di intonaco di finitura sul prospetto principale, strato di intonaco grezzo sul prospetto secondario;
- Prospetti esterni (piano primo): nessuna finitura su entrambi i prospetti;
- Copertura: piana.

Subalterno 1 (Piano Terra)

- Finiture interne: tinteggiatura di colore bianco, piastrelle in ceramica e pannellature in legno;
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica;
- Portone di ingresso: portone in alluminio e vetro a due ante, di colore bianco, privo di serranda o avvolgibili esterni;
- Infissi interni: porta interna tagliafuoco in acciaio ad anta singola di colore verde e porta a soffietto di colore chiaro;
- Infissi esterni: finestra in alluminio di colore chiaro a due ante scorrevoli, finestre in alluminio di colore chiaro a due ante (con scuri interni);
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente;
- Superficie calpestabile area vendita: 9,00 mq;
- Superficie calpestabile laboratorio: 44,00 mq;
- Superficie calpestabile zona servizi-igienici: 2,60 mq;
- Superficie calpestabile interna (totale): 55,60 mq;
- Superficie commerciale: 33,00 mq.

Subalterno 2 (Piano Primo)

- Finiture interne: nessuna;
- Pavimentazione: nessuna;
- Portone di ingresso: portone in legno ad anta singola;
- Infissi interni/esterni: nessuno;
- Impianto idrico-sanitario/elettrico: non presente;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente;
- Superficie calpestabile interna (totale): 57 mq.

Comune di Campo Calabro, Foglio 5, Particella 623 (Uliveto)

Il bene in oggetto consiste in un Uliveto di 850 mq, liberamente accessibile dalla strada e privo di qualsiasi tipologia di recinzione (che possa delimitarne con esattezza il confine con le altre proprietà) e/o cancelli di ingresso (che possano impedirne l'accesso ad estranei e/o terzi).



Figura 27: Terreno - Campo Calabro, Foglio 5, Particella 623 (Uliveto)

Comune di Villa San Giovanni, Cannitello, Foglio 15, Particelle 14 (Uliveto), 20 (Uliveto), 21 (Area rurale), 22 (Seminativo/Uliveto), 46 (Uliveto), 51 (Uliveto/Semin. Arbor.)

I beni in oggetto consistono in terreni destinati ad Uliveti e Seminativi, per una superficie complessiva di 13.160 mq, suddivisi in due lotti tra loro separati, ovvero:

- Particelle nn. 20, 21, 22, aventi una superficie complessiva di 8.630 mq;
- Particelle nn. 14, 46, 51, aventi una superficie complessiva di 4.530 mq;

meglio identificati graficamente nelle figure 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17 riportate in tale sottoparagrafo della presente relazione.

Le particelle 14, 46 e 51 sono liberamente accessibili dalla strada, mediante una stradella (non pavimentata/asfaltata), che mette in comunicazione la strada pubblica con i terreni in oggetto, per come riportato nelle figure sottostanti.



Figura 28: Terreno - Villa San Giovanni, Cannitello: strada di accesso alle particelle 14, 46, 51

Le particelle 20, 21 e 22 sono liberamente accessibili dalla strada, mediante una stradella (non pavimentata/asfaltata ma dotata di cancello in ferro all'ingresso), che mette in comunicazione la strada pubblica con i terreni in oggetto, per come riportato nelle figure sottostanti.



Figura 29: Terreno – Villa San Giovanni, Cannitello: strada di accesso alle particelle 20, 21, 22

Entrambi i lotti di terreno sono privi di qualsiasi tipologia di recinzione (che possa delimitarne con esattezza il confine con le altre proprietà) e/o cancelli di ingresso (che possano impedirne l'accesso ad estranei e/o terzi), per come si evince dalle figure sottostanti.



Figura 30: Terreno - Villa San Giovanni, Cannitello

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dei 3 sopralluoghi eseguiti dallo scrivente C.T.U. ([cfr. Allegato n. 33](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie (relativamente alle 2 unità immobiliari), al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 34-35](#)).

Il C.T.U., preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto alla redazione di un nuovo A.P.E. dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Foglio 14, Particella 234, Subalterno 1 (attestante la classe energetica "G"), che viene allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n. 36](#)), e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8001829000132361 - Protocollo n. 373684 del 22/08/2022).

Relativamente all'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Foglio 14, Particella 234, Subalterno 2, trattandosi di unità in corso di costruzione, non risulta necessaria la redazione dell'A.P.E., secondo quanto prescritto dal Decreto Interministeriale del 26/06/2015 (Appendice A - lettera g).

3.3 Quesito n.3: “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- 1. Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1);**
- 2. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2);**
- 3. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2);**
- 4. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2);**
- 5. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2);**

- 6. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2);**
- 7. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2);**
- 8. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2);**
- 9. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2).**

Dal confronto tra gli identificativi riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali attuali, si evince la conformità e piena corrispondenza degli stessi.

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’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate”

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti, relativa all’unità immobiliare identificata con i seguenti estremi catastali: **Comune di Campo Calabro, Foglio 14, Particella 234, Subalterno 1** (*cf. Allegato n. 8*), non si rilevano difformità, fatta eccezione per la mancata presenza del forno indicato in planimetria, che tuttavia non necessita di variazione catastale, in quanto non influente ai fini del calcolo della rendita.

Per quanto concerne l’unità identificata con i seguenti estremi catastali: **Comune di Campo Calabro, Foglio 14, Particella 234, Subalterno 2**, non risulta agli atti alcuna planimetria, in quanto l’immobile è correttamente accatato come F/3 (unità in corso di costruzione).

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

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito quanto emerso dalla consultazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori richiesti ai Comuni di Campo Calabro e Villa San Giovanni, ed allegati alla presente relazione ([cfr. Allegati nn.24-25](#)).

Comune di Campo Calabro (RC): Foglio di mappa n.5, Particella n.623 ([cfr. Allegato n.24](#)):

Destinazione Urbanistica: In parte per circa il 59% **TB_e** - *Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamenti – Zone di completamento a media densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semi intensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio e di eventuale riequipaggiamento urbanistico locale*, ed in parte per circa il 41% **E.2** - *Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione di terreni;*

Vincoli: sismico per le zone sismiche di la categoria, paesaggistico e tutela ZPS (Rete natura 2000) - codice IT9350300 - Costa Viola

Comune di Campo Calabro (RC): Foglio di mappa n.14, Particella n.234 ([cfr. Allegato n.24](#)):

Destinazione Urbanistica: **TB_e** - *Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamenti – Zone di completamento a media densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semi intensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio e di eventuale riequipaggiamento urbanistico locale;*

Vincoli: sismico per le zone sismiche di la categoria e tutela ZPS (Rete natura 2000) - codice IT9350300 - Costa Viola

Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello: Foglio di mappa n.15, Particelle n.14, 20, 21, 22, 46, 51 ([cfr. Allegato n.25](#)):

Destinazione urbanistica: **Zona E** - Area agricola

Vincoli: urbanistico, sismico, Natura 2000 - Direttiva 92/43/CEE "Habitat"

Alla luce di quanto sopra, la destinazione attuale 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”

In data **17/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Campo Calabro (RC), al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante i fabbricati oggetto di pignoramento; il C.T.U. ha ricevuto la documentazione richiesta in data **19/08/2022** ([cf. Allegato n. 23](#)).

Si riporta, di seguito, l’iter edilizio relativo agli immobili in oggetto:

- **Concessione Edilizia OMISSIS** rilasciata ai Sig.ri Omissis e Omissis per la “ricostruzione di un fabbricato a due piani fuori terra sito nel vico Giona di Via Repaci, con strutture nuove in c.a., ..., con destinazione abitazione unifamiliare”, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale OMISSIS e previo rilascio di Nulla-Osta del Genio Civile OMISSIS.

Secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, “si prevede la ristrutturazione totale nel senso di ricostruzione in sito nel rispetto della volumetria, della superficie d’ingombro e della sagoma attuale (la cui costruzione risale in data antecedente al 1942), fatta salva l’inclinazione del tetto che, per la sua modesta dimensione, non costituirà variante alla sagoma attuale. Sarà inoltre realizzato un balcone lato corte a livello del I piano”.

Si riportano, di seguito, uno stralcio della planimetria generale (in cui viene evidenziato con polilinea di colore rosso il fabbricato in oggetto), le planimetrie di progetto del piano terra e del piano primo, ed i prospetti principale e secondario.

Figura 31: Planimetria generale

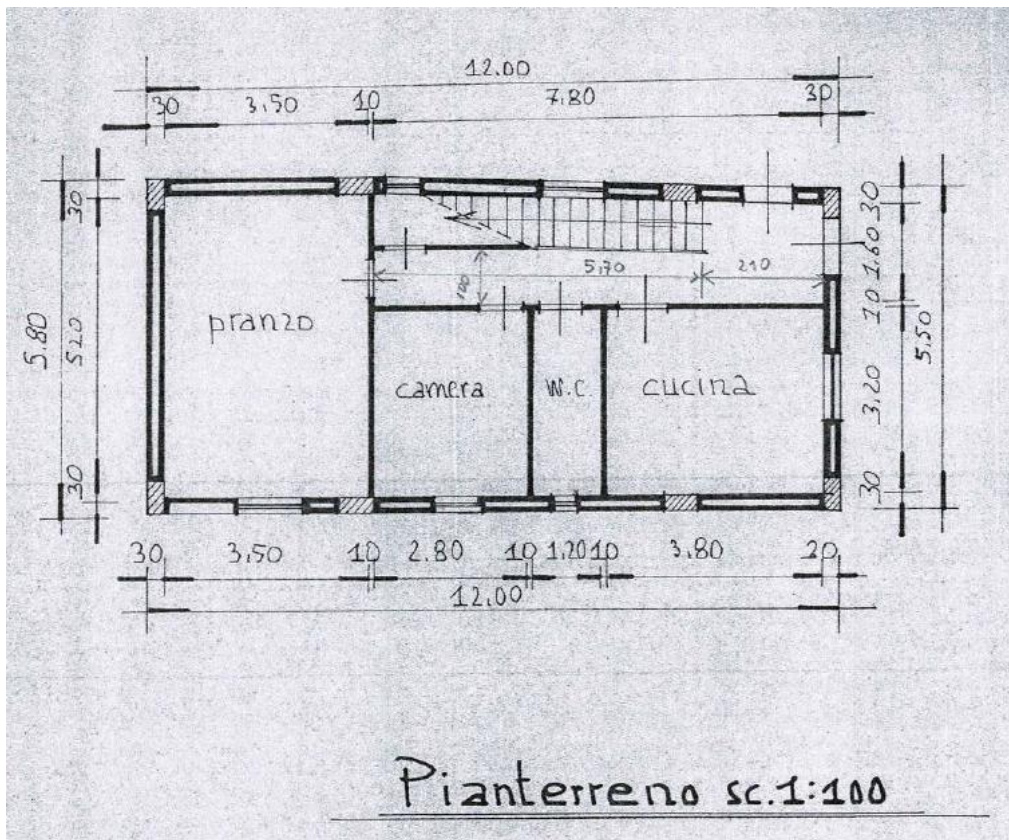


Figura 32: Planimetria Piano Terra

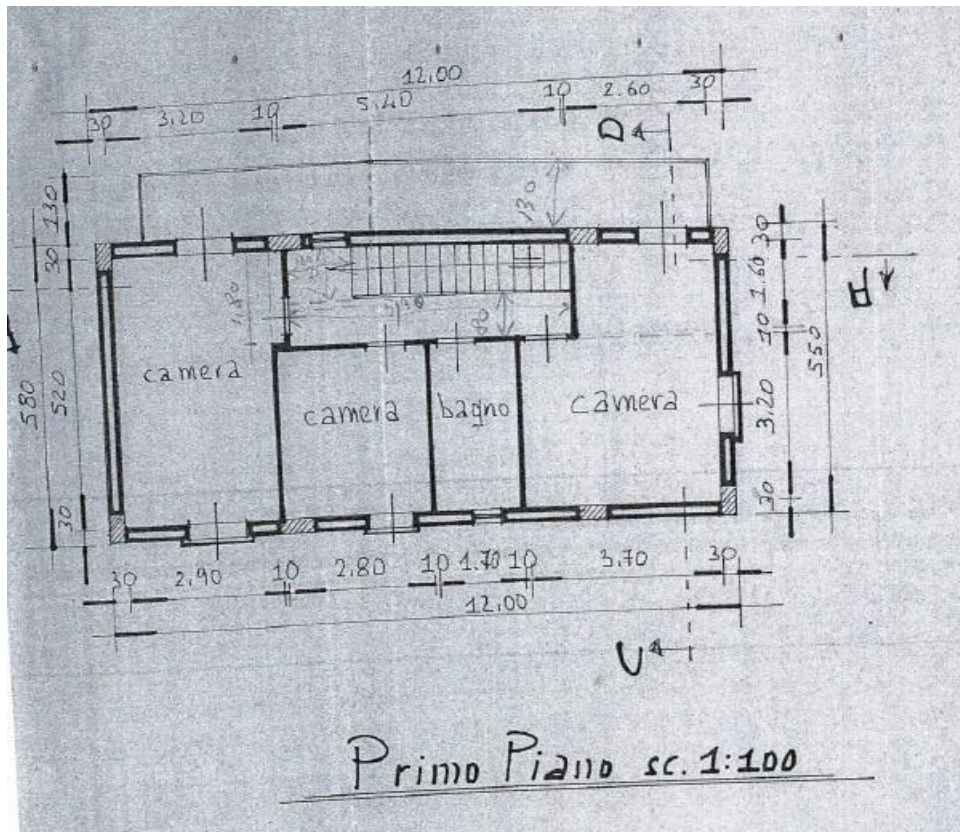


Figura 33: Planimetria Piano Primo

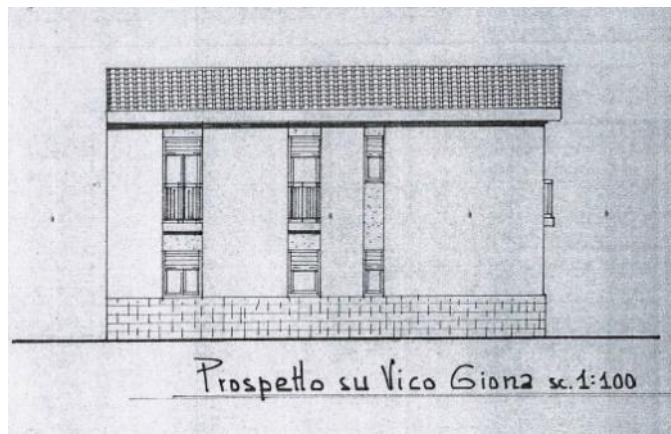


Figura 34: Prospetti esterni

- **Dimissione da Direttore dei Lavori omissis**, in quanto la Ditta non aveva fornito alcuna comunicazione in merito all'avvio dei lavori.
- **Verbale di Denuncia omissis**, con cui veniva riscontrata la presenza di irregolarità nella costruzione autorizzata con la OMISSIS, la cui descrizione si riporta di seguito: *“La Ditta Omissis e Omissis, non ottemperando a quanto autorizzato con la concessione edilizia sopra menzionata ha aumentato in mq la superficie*

concessa con la costruzione abusiva di un altro corpo di fabbrica, ricavando un vano scala di servizio al fabbricato autorizzato e per quello abusivo ed un altro vano, il tutto per una superficie complessiva di circa 35 mq. Quanto realizzato abusivamente dalla Ditta si compone di due altezze, di cui il piano terra completo al rustico (pilastri-solai-due rampe di scale) mentre al primo piano si nota la costruzione dei pilastri sino all'altezza delle travi di gronda, l'impostazione della carpenteria per le travi senza anima metallica e due rampe di scale di cui una finita e l'altra completa di strutture metalliche. Per il fabbricato autorizzato che trovasi al rustico il piano terra (pilastri-solai-muri di tampogno) mentre al primo piano esistono solamente i pilastri e la tampognature per 3 lati e parte di armatura della carpenteria per le travi, si nota invece che il lato ovest del suddetto fabbricato è stato portato da 12 mt a 12,35 mt e come tale c'è una certa incidenza in più sulla superficie coperta per una differenza di superficie di circa 2 mq rispetto a quella autorizzata. Ancora di più che il vano scala previsto in progetto non è stato realizzato ed inoltre sul lato sud del fabbricato la Ditta ha costruito 2 balconi in c.a. della superficie di 4,90 mt x 0,50 mt = 2,50 mq, e di 6,25 mt x 1,40 mt = 8,75 mq".

- **Ordinanza di sospensione dei lavori omissis**, emessa a seguito del Verbale di Denuncia OMISSIS del Comando dei Vigili Urbani del Comune di Campo Calabro.

- **Decreto di sospensione dei lavori omissis**, emesso a seguito del Verbale di Denuncia prot. OMISSIS del Comando dei Vigili Urbani del Comune di Campo Calabro.

- **Decreto di sospensione dei lavori omissis**, emesso a seguito del Verbale di Denuncia prot. OMISSIS del Comando dei Vigili Urbani del Comune di Campo Calabro.

- **Concessione Edilizia omissis** - omissis) rilasciata ai Sig.ri **Omissis** e **Omissis** per il "cambio di destinazione del piano terra da abitazione a forno ed alcune difformità interne alla Concessione Edilizia OMISSIS nel fabbricato in c.a. a due piani fuori terra e copertura a tetto con sottotetto non abitabile in vico Giona", previo deposito del Progetto al Genio Civile omissis. Secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, "le opere, essendo state realizzate senza il supporto di un direttore dei lavori sono state già sanzionate

dall'autorità giudiziaria, come dichiarato dal committente. Inoltre la stessa ditta ha realizzato, sempre abusivamente e in aderenza all'immobile in oggetto, un corpo di fabbrica che, ai sensi della normativa vigente, andrà demolito o acquisito dall'Amministrazione Comunale. Al fine di regolarizzare la propria situazione, la ditta committente ha dato mandato al sottoscritto di redigere la presente in modo da sanare e rendere legalmente fruibile quanto realizzato al piano terra ed adibito ad attività artigianale (panificazione) e completare il piano primo che rimarrà destinato a civile abitazione ... Si precisa inoltre che sarà realizzata la copertura a falde inclinate così come assentito nel progetto originario”.

Si riportano, di seguito, uno stralcio della planimetria generale (in cui viene evidenziato con polilinea di colore rosso il fabbricato in oggetto), le planimetrie di progetto del piano terra e del piano primo, ed i prospetti principale e secondario.

Figura 35: Planimetria generale

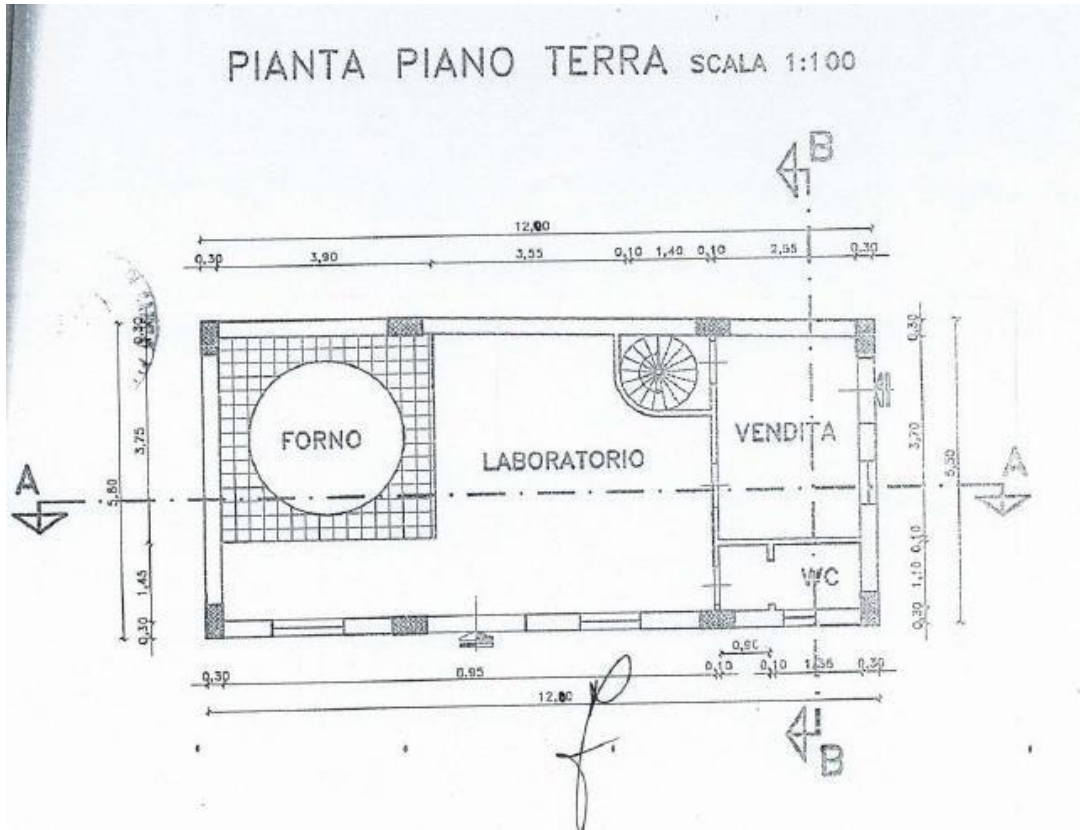


Figura 36: Planimetria Piano Terra

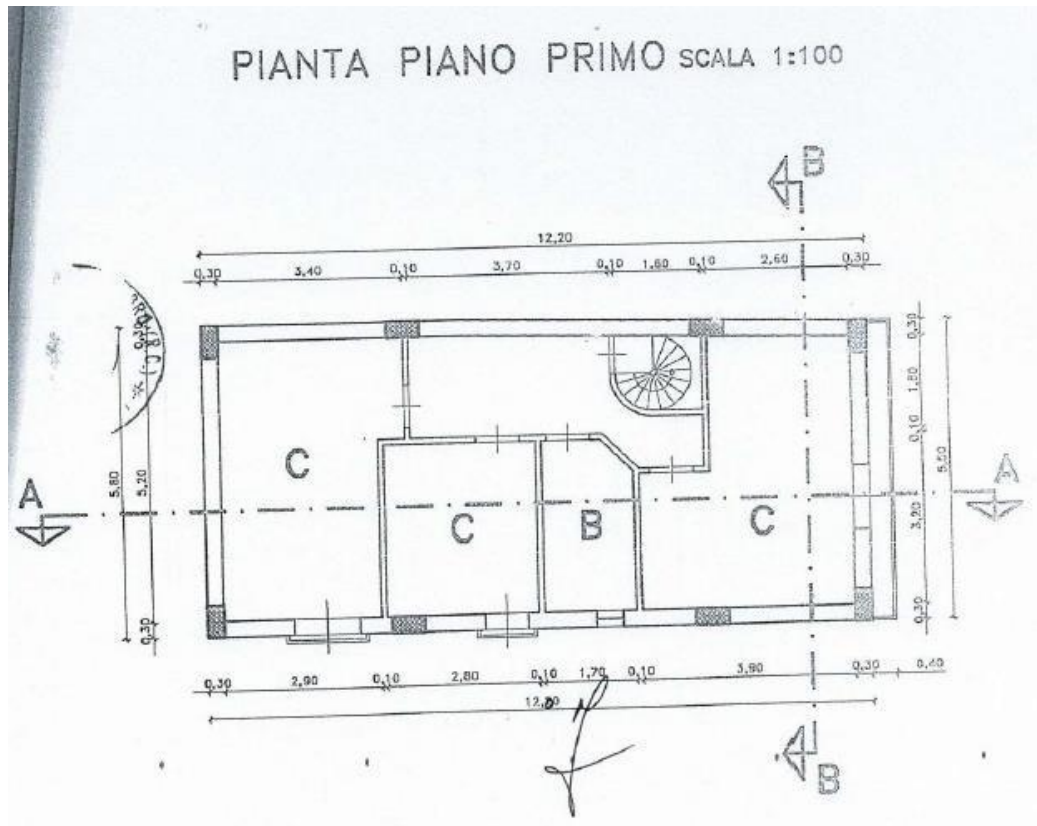


Figura 37: Planimetria Piano Primo



Figura 38: Prospetti esterni

L'intera documentazione sopra citata viene riportata in allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n.23](#)).

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato autorizzato con la OMISSIS (ovvero l'ultimo titolo edilizio in atti), si riscontrano le seguenti difformità:

- Discrepanza tra la larghezza indicata in pianta ed in prospetto della finestra del piano terra, ubicata tra il W.C. e l'accesso esterno del laboratorio; sostanzialmente, la larghezza indicata in pianta coincide con lo stato di fatto, mentre la larghezza indicata nel prospetto è circa la metà;
- Difformità prospettiche al piano primo, consistenti nel differente posizionamento, numero e dimensionamento delle aperture (e mancata realizzazione dei balconi indicati in progetto);
- Mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e piano primo (e mancata realizzazione anche della relativa tramezzatura che si sviluppa lungo tutto il perimetro della stessa scala). L'accesso al piano primo è consentito mediante scala esterna, adiacente al lato nord del fabbricato, facente capo ad altro edificio (e ricadente quindi su altra particella): si presume si tratti della scala menzionata nel Verbale di Denuncia omissis (al suddetto verbale non sono allegati planimetrie ma, dalla descrizione riportata al suo interno, è lecito ipotizzare che si tratti della stessa scala).

Al fine di sanare le sopracitate difformità, occorre procedere secondo quanto riportato di seguito:

1. Progetto strutturale in sanatoria per la realizzazione di un intervento locale, da presentare al Genio Civile della Provincia di Reggio Calabria;
2. Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con opere ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, da presentare al Comune di Campo Calabro;
3. Esecuzione di opere (strutturali e non), previo rilascio delle autorizzazioni richieste secondo quanto indicato ai punti 1 e 2, consistenti nella realizzazione di un foro nel solaio (ubicato tra piano terra e piano primo) al fine di inserire la scala a chiocciola di collegamento tra i due piani, ripristinando quindi l'originario collegamento tra i due piani. Contestualmente, dovrà essere eseguita la chiusura dell'attuale ingresso al piano primo (come già anticipato, l'accesso avviene mediante scala esterna, adiacente al lato nord del fabbricato, facente capo ad altro edificio (e ricadente quindi su altra particella), sulla cui legittimità non si entra in merito in quanto non oggetto della presente relazione.

Si precisa che la presentazione della pratica strutturale si rende necessaria in quanto la realizzazione di un foro nel solaio comporta la variazione dello schema statico del solaio stesso; sarà quindi necessario procedere con la caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti, andando ad eseguire indagini termografiche (al fine di conoscere l'orditura del solaio) ed endoscopiche (al fine di conoscere lo spessore del solaio), e successivamente procedere con la progettazione di un intervento locale (ad esempio una cerchiatura), necessario per garantire un adeguato livello di sicurezza per l'area interessata dal foro da realizzare.

Si precisa, inoltre, che la Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con opere (unica per l'intero fabbricato) dovrà anche sanare le difformità prospettive rilevate, e dovrà comprendere una relazione tecnica, attestante il rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore e del Decoro Urbano, le quali dovranno essere eseguite ai fini del rilascio del "Permesso di Costruire in Sanatoria con opere". Sostanzialmente, solo dopo che verrà prodotta la relazione attestante il rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore e del Decoro Urbano, potrà essere rilasciato il "P.d.C. in Sanatoria con opere", ma la validità di tale documento sarà subordinata all'esecuzione degli stessi interventi sui prospetti, che dovranno essere eseguiti entro un arco temporale (solitamente 3 anni) che verrà indicato nello stesso rilascio del "P.d.C. in Sanatoria con opere". La

mancata esecuzione degli interventi, entro l'arco temporale fornito dal Comune, andrà ad inficiare la validità del "P.d.C. in Sanatoria con opere" rilasciato dal Comune.

Contestualmente, dovrà essere valutato (a discrezione del committente) il completamento o meno della copertura (realizzandola "a spiovente", per come indicato in progetto, oppure mantenendola "piana" per come risulta nello stato di fatto).

Occorre tuttavia precisare che il costo degli interventi sui prospetti esterni non può essere quantificato in questa fase, in quanto dipende da svariati fattori (quali tipologie di finiture, rivestimenti, decorazioni, ecc) che esulano dalla presente consulenza.

In merito all'agibilità, si specifica che, solo dopo l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (e la conclusione dei lavori in oggetto) potrà essere presentata la S.C.A. per agibilità, previa redazione di tutti i certificati di conformità degli impianti esistenti e/o in progetto.

Occorre tuttavia precisare che il costo dei certificati di conformità non può essere quantificato in questa fase, in quanto, non è possibile definire a priori, mediante la sola indagine visiva, la conformità o meno degli impianti alla normativa vigente, quindi ne deriva che non è possibile definire con esattezza il costo necessario per la produzione della suddetta documentazione.

Fatto salvo quanto indicato in merito alla quantificazione dei costi relativi al rifacimento dei prospetti esterni ed alla redazione delle certificazioni di conformità degli impianti, è lecito ipotizzare che per la presentazione delle sanatorie indicate nel precedente elenco ai punti 1 e 2, e la realizzazione delle opere indicate al punto 3, sia necessaria una **cifra non inferiore ai 12.000 €** (la cifra comprende i costi delle opere edili/strutturali da eseguire e le parcelle professionali dei tecnici incaricati per progettazione, direzione lavori e presentazione di pratiche edilizie/strutturali/catastali; non sono computati quindi diritti di segreteria e sanzioni amministrative (si precisa che l'abuso comporta anche possibili sanzioni penali)).

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

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

I titoli legittimanti il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato sono rappresentati dai seguenti atti:

omissis

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”

Le unità immobiliari identificate con i seguenti estremi catastali: Comune di Campo Calabro, Foglio 14, Particella 234, Subalterni 1-2, consistono in un negozio ed un’abitazione in corso di costruzione, ubicati al piano terra ed al piano primo (primo e secondo fuori terra), di un fabbricato costituito esclusivamente dalle due suddette unità oggetto di pignoramento.

Non risulta essere costituito un condominio, quindi non sussistono spese condominiali (ordinarie e/o straordinarie), di gestione e/o di manutenzione da sostenere.

Gli altri 7 beni oggetto di pignoramento, consistono in terreni non edificati, quindi non soggetti a spese condominiali.

Tuttavia, occorre precisare che, secondo quanto riportato nell’atto di compravendita omissis

- *“tutti i compratori per accedere alle porzioni di fondo in Cannitello di Villa San Giovanni ... avranno la servitù perpetua di passaggio a piedi e con autoveicoli sulla stradella interpoderale che partendo dalla strada provinciale Campo Milea Aspromonte attraversa il fondo suddetto fino a raggiungere le porzioni di esso coltivate ad oliveto, con l’intesa che tutte le spese necessarie per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria saranno sopportate dai compratori in parti uguali;*
- *tutti i compratori, al fine di irrigare le porzioni di fondo in Cannitello di Villa San Giovanni ... avranno il diritto, ciascuno in parti uguali, di prelevamento di acqua dalla sorgente naturale attualmente esistente nella porzione comprata col presente atto di OMISSIS (particelle 13, 19, 24, 25, 26, 27, 30, 49 del foglio 15 di mappa), con l’intesa che tutte le*

spese necessarie per lo sfruttamento e l'utilizzazione di tale acqua saranno sopportate dai compratori in parti eguali, con conseguente diritto, per ognuno di essi, di accesso durante la stagione irrigua e con la conseguente costituzione delle servitù attive e passive di acquedotto necessarie per l'irrigazione dei singoli appezzamenti di terreno; il tutto secondo

gli accordi che fra loro raggiungeranno essi compratori, e fermo restando l'obbligo della detta Lidia Garofolo e degli altri compratori di non modificare lo stato dei luoghi al fine di non diminuire l'efficienza e la portata di detta sorgente naturale".

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”

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in un lotto unico (comprendente quindi tutti i 9 beni oggetto della presente relazione) oppure in più lotti, che verranno di seguito descritti:

LOTTO N.1:

- **Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1)**

Pur trattandosi di un terreno che ricade in parte in zona agricola ed in parte in zona edificabile con destinazione residenziale, per il quale sono state quindi eseguite due differenti valutazioni di stima, il tecnico scrivente, considerata la conformazione ed ubicazione del terreno, opta per la vendita unica dell’intero terreno.

LOTTO N.2:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2)**
- **Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2)**

Pur trattandosi di due unità immobiliari attualmente autonome e separate, il tecnico scrivente, alla luce delle regolarizzazioni necessarie (con la conseguente necessità di realizzazione di una scala di collegamento interno tra le due unità, per come descritto dettagliatamente in risposta al quesito n.6), ritiene necessaria la vendita delle due unità in un unico lotto.

LOTTO N.3:

- **Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2)**

Il terreno in oggetto può rappresentare un lotto separato dagli altri terreni, quindi potrà essere venduto separatamente.

LOTTO N.4:

- **Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2)**
- **Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2)**
- **Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2)**

Vista la conformazione ed ubicazione dei terreni, al fine di evitare la creazione di possibili servitù di passaggio che potrebbero comportare una lieve riduzione del valore degli stessi terreni, il tecnico scrivente ritiene che i tre terreni (tra loro adiacenti, quindi assimilabili ad un unico terreno) debbano essere venduti in un unico lotto.

LOTTO N.5:

- **Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2)**
- **Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15,**

**Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq),
Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2)**

Vista la conformazione ed ubicazione dei terreni, al fine di evitare la creazione di possibili servitù di passaggio che potrebbero comportare una lieve riduzione del valore degli stessi terreni, il tecnico scrivente ritiene che i due terreni (tra loro adiacenti, quindi assimilabili ad un unico terreno) debbano essere venduti in un unico lotto.

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”

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1. Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1);**

Il bene, in capo interamente al Debitore Esecutato, è stato pignorato per intero, quindi non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

- 2. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2);**
- 3. Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2);**

I beni indicati ai punti 2 e 3 risultano in capo al Debitore Esecutato nella quota di 1/2 ciascuno. Tuttavia, considerata la natura dei beni, l’attuale conformazione geometrica, la conformazione successiva alle regolarizzazioni indicate in risposta al quesito n.6, e la funzionalità delle u.i.u., il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità.

- 4. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2);**
- 5. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2);**
- 6. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2);**
- 7. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2);**
- 8. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2);**
- 9. Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2).**

I beni indicati ai punti 4, 5, 6, 7, 8 e 9 risultano in capo al Debitore Esecutato nella quota di 1/2 ciascuno. E' possibile procedere alla divisione in natura, mediante frazionamento degli stessi in due porzioni (50% in capo al Debitore e 50% in capo al comproprietario), previa esecuzione di rilievo topografico, da eseguire con l'ausilio di strumentazione GPS (i cui costi si possono sommariamente ipotizzare pari a 1.500,00 - 2.000,00 € per ogni frazionamento) e creazione di servitù di passaggio. I valori dei terreni, relativi sia alla quota in capo al Debitore Esecutato che alla quota in capo al comproprietario, saranno descritti dettagliatamente in risposta al quesito n.14.

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”*

I titoli legittimanti il possesso dei beni in capo al Debitore Esecutato sono rappresentati dai seguenti atti:

➤ omissis

Nel sopracitato atto, gli immobili venivano così descritti: *“casa di vecchia costruzione sita in Campo Calabro, Vico Giona, composta da un vano in muratura ordinaria al piano terra e da due vani in legno al piano superiore e con adiacente cortile ... riportata nel Catasto Edilizio Urbano alla partita n.559, foglio n.14, particella n.234 (V. Giona, nn. 15/17/19/21 - PT/P1 - Categ. A/5 - classe 3 - vani 3,5 - rendita cat. £ 154) ... trattasi di casa completamente inabitabile”.*

Si specifica che che il sopracitato fabbricato è stato oggetto di una variazione catastale datata 22/07/1997 in atti dal 30/07/1997 per *“Demolizione e ricostruzione”*, alla luce della quale sono stati costituiti i due attuali subalterni (n.1 e n.2) in sostituzione dell’originaria unità immobiliare menzionata nell’atto di compravendita.

omissis

Nel sopracitato atto, i beni venivano così descritti:

✓ *“appezzamento di terreno in Cannitello di Villa San Giovanni, di natura in parte uliveto di prima classe (oggi completamente distrutto da un incendio) ed in parte seminativo di prima classe con entrostante fabbricato rurale... che costituisce nel frazionamento catastale ... le particelle 20/a, 21/a e 22/a (reintegrate rispettivamente nei numeri 20-21-22) del foglio 15 di mappa, con la superficie complessiva di ettari 0.86.30, col reddito dominicale complessivo di £. 487,37 e col reddito agrario complessivo di £. 87,94”;*

✓ *“appezzamento di terreno in Cannitello di Villa San Giovanni, di natura uliveto di prima classe (oggi completamente distrutto da un incendio) ... che costituisce nel frazionamento catastale ... la particella 14/a (reintegrata nel numero 14) del foglio 15 di mappa, con la superficie di ettari 0.18.40, col reddito dominicale di £. 119,60 e col reddito agrario di £. 18,40”;*

✓ *“appezzamento di terreno in Cannitello di Villa San Giovanni, di natura in parte uliveto di prima classe (oggi completamente distrutto da un incendio) ed in parte seminativo di classe unica... che costituisce nel frazionamento catastale ... le particelle 14/d e 15/c (sostituite rispettivamente dalle neoformate particelle 46 e 51) del foglio 15 di mappa, con la superficie complessiva di ettari 0.26.90, col reddito dominicale complessivo di £. 140,07 e col reddito agrario complessivo di £. 23,14”.*

✓ *“Le parti espressamente convengono:*

- *che tutti i compratori per accedere alle porzioni di fondo in Cannitello di Villa San Giovanni ... avranno la servitù perpetua di passaggio a piedi e con autoveicoli sulla stradella interpoderale che partendo dalla strada provinciale Campo Milea Aspromonte attraversa il fondo suddetto fino a raggiungere le porzioni di esso coltivate ad oliveto, con l'intesa che tutte le spese necessarie per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria saranno sopportate dai compratori in parti uguali;*
- *che tutti i compratori, al fine di irrigare le porzioni di fondo in Cannitello di Villa San Giovanni ... avranno il diritto, ciascuno in parti uguali, di prelevamento di acqua dalla sorgente naturale attualmente esistente nella porzione comprata col presente atto di omissis (particelle 13, 19, 24, 25, 26, 27, 30, 49 del foglio 15 di mappa), con l'intesa che tutte le spese necessarie per lo sfruttamento e*

*Tribunale Ordinario di Reggio Calabria - G.E. Dott. Buggè Francesco Maria Antonio
Procedura Esecutiva Immobiliare 25/2022
l'utilizzazione di tale acqua saranno sopportate dai compratori in parti eguali, con*

conseguente diritto, per ognuno di essi, di accesso durante la stagione irrigua e con la conseguente costituzione delle servitù attive e passive di acquedotto necessarie per l'irrigazione dei singoli appezzamenti di terreno; il tutto secondo gli accordi che fra loro raggiungeranno essi compratori, e fermo restando l'obbligo della detta Lidia Garofolo e degli altri compratori di non modificare lo stato dei luoghi al fine di non diminuire l'efficienza e la portata di detta sorgente naturale”.

➤ omissis

Nel sopracitato atto, il bene veniva così descritto: *“fonduscolo ... di natura seminativo arborato di prima classe, della superficie di circa ettari 0.08.50, sito in Campo Calabro, in Contrada La Corte ... riportato in Catasto alla partita 1821, foglio 5 di mappa, particella 623, con la superficie di ettari 0.08.50, col reddito dominicale di L. 6375 e col reddito agrario di L. 1700”.*

I sopracitati atto notarili omissis riportano data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **08/04/2022**.

Si precisa, infine, che tutti i beni oggetto di pignoramento risultano essere liberi.

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”

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

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"

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito quanto emerso, relativamente alla presenza di vincoli, dalla consultazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori richiesti ai Comuni di Campo Calabro e Villa San Giovanni, ed allegati alla presente relazione ([cfr. Allegati nn.24-25](#)).

Comune di Campo Calabro (RC): Foglio di mappa n.5, Particella n.623 ([cfr. Allegato n.24](#)):

Vincoli: sismico per le zone sismiche di la categoria, paesaggistico e tutela ZPS (Rete natura 2000) - codice IT9350300 - Costa Viola

Comune di Campo Calabro (RC): Foglio di mappa n.14, Particella n.234 ([cfr. Allegato n.24](#)):

Vincoli: sismico per le zone sismiche di la categoria e tutela ZPS (Rete natura 2000) - codice IT9350300 - Costa Viola

Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello: Foglio di mappa n.15, Particelle n.14, 20, 21, 22, 46, 51 ([cfr. Allegato n.25](#)):

Vincoli: urbanistico, sismico, Natura 2000 - Direttiva 92/43/CEE "Habitat"

Le unità immobiliari identificate con i seguenti estremi catastali: Comune di Campo Calabro, Foglio 14, Particella 234, Subalterni 1-2, consistono in un negozio ed un'abitazione in corso di costruzione, ubicati al piano terra ed al piano primo (primo e secondo fuori terra), di un fabbricato costituito esclusivamente dalle due suddette unità oggetto di pignoramento.

Non risulta essere costituito un condominio, quindi non sussistono vincoli di alcun genere.

Gli altri 7 beni oggetto di pignoramento, consistono in terreni non edificati, quindi non soggetti a vincoli condominiali.

Tuttavia, occorre precisare che, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita omissis, censiti al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio 15, Particelle 14-20-21-22-46-51, vale quanto sotto riportato:

- *“tutti i compratori per accedere alle porzioni di fondo in Cannitello di Villa San Giovanni ... avranno la servitù perpetua di passaggio a piedi e con autoveicoli sulla stradella interpoderale che partendo dalla strada provinciale Campo Milea Aspromonte attraversa il fondo suddetto fino a raggiungere le porzioni di esso coltivate ad oliveto, con l'intesa che tutte le spese necessarie per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria saranno sopportate dai compratori in parti uguali;*
- *tutti i compratori, al fine di irrigare le porzioni di fondo in Cannitello di Villa San Giovanni ... avranno il diritto, ciascuno in parti uguali, di prelevamento di acqua dalla sorgente naturale attualmente esistente nella porzione comprata col presente atto di Lidia Garofolo (particelle 13, 19, 24, 25, 26, 27, 30, 49 del foglio 15 di mappa), con l'intesa che tutte le spese necessarie per lo sfruttamento e l'utilizzazione di tale acqua saranno sopportate dai compratori in parti eguali, con conseguente diritto, per ognuno di essi, di accesso durante la stagione irrigua e con la conseguente costituzione delle servitù attive e passive di acquedotto necessarie per l'irrigazione dei singoli appezzamenti di terreno; il tutto secondo gli accordi che fra loro raggiungeranno essi compratori, e fermo restando l'obbligo della detta Lidia Garofolo e degli altri compratori di non modificare lo stato dei luoghi al fine di non diminuire l'efficienza e la portata di detta sorgente naturale”.*

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.

1. Stima dell'unità immobiliare sita nel Comune Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € (quota 1/2)

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

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

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

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

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

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

nella quale:

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

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

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda principale	9,00	1,00	9,00
Superficie lorda accessori	46,60	0,50	23,30
Superficie commerciale totale (arrotondata)	-	-	33,00

Tabella 2: calcolo della superficie commerciale.

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

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

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

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione. Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di "capitalizzazione diretta" o "*direct capitalization*", permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di

pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate.

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione "commerciale", site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CAMPO CALABRO

**Fascia/zona: Centrale/VIA RISORGIMENTO, VIA UMBERTO, VIA C. DELCROIX, VIA
BADESSA.**

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	550	L	2	2,9	L
Negozi	Normale	720	1000	L	4,9	7,1	L

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

a) *Stima per apprezzamenti e detrazioni*

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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore minimo dell'intervallo riferito ai negozi, pari a **720,00 €/mq.**

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

$$\overline{V_{qu}} = V_{qu} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.2)$$

nella quale:

- $\overline{V_{qu}}$ = *valore immobiliare unitario corretto;*
- V_{qu} = *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:

$$\overline{V_{qu}} = \overline{V_{qu}} * \overline{V_{qu}} \quad (14.3)$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di*

conservazione, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$.
Nel caso di attività commerciali:

- La funzionalità è legata a tutte quelle componenti che possono servire a migliorare il lavoro o la produttività, e sono quindi connesse con la morfologia della stessa unità immobiliare. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo ad intervalli;
- l'aspetto estetico prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio;
- la caratteristica posizionale sarà unica e sarà oggetto di una scelta tra le varie alternative possibili;
- il taglio dimensionale influenza il valore dell'unità immobiliare, poiché legato alle spese di ordinaria gestione e manutenzione; a livello nazionale mediamente si rileva che i tagli di

negozio preferiti siano quelli con una dimensione media tra 100 e 150 mq, il che corrisponde a locali di una certa ampiezza ed un valore dimensionale molto flessibile per l'esercizio di innumerevoli attività;

- lo stato conservativo tiene 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 del negozio.

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 301 e 500 m	1,022
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Tra 101 e 500 m	1,006
Produttoria		1,028

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

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI 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		1,000
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Impianti sportivi		1,011
Produttoria		1,049

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

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

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

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,028 * 1,049 * 1,000 = 1,078$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Produttoria Δ		1,000

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ	
ELEMENTO	Valore
Estetica delle facciate	0,982
Decorazioni ed ornamenti	0,982
Composizione architettonica	0,982
Produttoria Δ	0,947

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Valore
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	0,980
Tinteggiatura facciate	0,980
Stato dei Frontalini e dei balconi	0,980
Produttoria Δ	0,941

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

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,000 * 0,947 * 0,941 = 0,891$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1	
Aspetto funzionale	Valore
Illuminazione naturale	1,050
Condizionamento	0,955
Insolazione vetrine	0,980
Sicurezza antintrusione	0,950
Dimensione area vendita	1,000
Disposizione varie zone	1,030
Altezza locale	1,000
Ambienti di deposito	1,060
Qualità impianti	0,955
Produttoria Ω_{ϕ}	0,973

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	
Caratteristica	Valore
Bellezza portone di ingresso	1,000
Bellezza vetrine principale	1,000
Tinte e decori	1,000
Pavimentazioni	1,000
Piastrelle pareti e W.C.	1,000
Placche elettriche	1,000
Altre rifiniture	1,000
Produttoria Ω_{ϕ}	1,000

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	Valore
Locale affacciato direttamente su strada	1,000
Produttoria Ω_{ϕ}	1,000

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taolio dimensionale	Coefficiente
33 mq commerciali	0,950
Produttoria Ω_{ϕ}	0,950

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRO DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Rifacimento totale del soffitto, tinteggiatura di porzioni di pareti, ripristino di piastrelle di rivestimento, rifacimento W.C.	0,970
Produttoria Ω_5	0,970

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,973 * 1,000 * 1,000 * 0,950 * 0,970 = 0,897$

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. NEGOZIO	$\Gamma * \Delta * \Omega$
	1,078	0,891	0,897	0,862

Tabella 15: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato quale valore unitario di partenza della stima, il valore minimo dell'intervallo OMI riferito ai negozi, pari a **720,00 €/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]
	720,00	0,862	620,64	33	20.481,12
				Valore Totale ARROTONDATO	20.500,00

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

b) Stima per capitalizzazione diretta

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

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

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi (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:

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

nella quale:

$$\diamond = r$$

- 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 degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI:

- u.i. identificata con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella 234, Subalterno n.1 (negoziato): € 4,90/mq/mese;

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.

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Campo Calabro, pari al 5%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 4,90	1,078	0,891	0,897
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 4,22		
Superficie commerciale Sc (mq)	33,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 139,26		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 1.671,12		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 250,67		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 1.420,45		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	5,0 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 28.409,00		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 28.500,00		

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

c) Stima definitiva

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati.

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile	
Comune di Campo Calabro, Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1	
Stima per apprezzamenti e detrazioni	€ 20.500,00
Stima per capitalizzazione diretta	€ 28.500,00
Media aritmetica dei valori trovati	€ 24.500,00

Tabella 18: Proposta conclusiva del bene oggetto di pignoramento.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per la precedente occupazione, si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 23.300,00 (corrispondente ad un valore unitario di circa 706 €/mq).

Moltiplicando poi tale valore per la quota di effettiva proprietà (1/2) in capo al Debitore Esecutato, si ottiene il valore complessivo in capo al Debitore Esecutato, pari a **€ 11.650,00**.

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

Si ricorda, inoltre, che dovranno essere sostenute le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), le quali dovranno quindi essere sottratte all'importo complessivo sopra riportato.

Si specifica, tuttavia, che le sopracitate spese fanno riferimento alla regolarizzazione dell'intero fabbricato, e sono comprensive anche della quota spettante all'attuale comproprietario dell'immobile.

2. *Stima dell'unità immobiliare sita nel Comune Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo (quota 1/2)*

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:

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (14.8)$$

nella quale:

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

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

	Superficie [mq]	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale [mq]
Superficie lorda principale	57,00	1,00	57,00
Superficie lorda accessori	0,00	-	0,00
Superficie commerciale totale (arrotondata)	-	-	5700

Tabella 19: calcolo della superficie commerciale.

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

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

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

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione. Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di "capitalizzazione diretta" o "*direct capitalization*", permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate.

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione "residenziale", site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CAMPO CALABRO

**Fascia/zona: Centrale/VIA RISORGIMENTO, VIA UMBERTO, VIA C. DELCROIX , VIA
BADESSA.**

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	570	840	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	810	L	2	2,8	L
Box	Normale	365	520	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	630	940	L	2,6	3,9	L

Tabella 20: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) *Stima per apprezzamenti e detrazioni*

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

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni civili (l'unità immobiliare risulta attualmente accatastata come F/3, ma la destinazione urbanistica è quella di abitazione), pari a **705,00 €/mq.**

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

$$\overline{V}_{u} = V_{u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.9)$$

nella quale:

- \overline{V}_{u} = valore immobiliare unitario corretto;
- V_{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:

$$V_{u} = \overline{V}_{u} * \Omega \quad (14.10)$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$, in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detraazione, che possono anche essere

integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

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

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

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.11)$$

Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di*

conservazione, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.

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

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

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

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

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste

ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

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

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

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

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

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.12)$$

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

precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$.

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

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

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

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

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

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

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (14.13)$$

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.

Occorre tuttavia precisare che, trattandosi di immobile ancora allo stato rustico, il coefficiente Ω_5 , invece di essere riferito al deprezzamento legato allo stato conservativo dell'alloggio, è stato considerato quale coefficiente riduttivo legato al deprezzamento funzionale legato al mancato completamento dell'unità immobiliare, utilizzando un procedimento noto in letteratura per la stima delle unità immobiliari in corso di costruzione.

Per determinare il valore di un'unità residenziale in corso di edificazione, infatti, si può procedere sinteticamente moltiplicando il valore di mercato dell'unità residenziale conclusa, per un coefficiente percentuale determinabile sulla base delle opere di completamento da eseguire per portare a termine l'opera, secondo la presente relazione:

$V_i^{def} = V_i * \pi_i$ (14.14) in cui π_i rappresenta la produttoria di singoli coefficienti di deprezzamento, legati ognuno ad una tipologia di opere edili ed impiantistiche da realizzare.

Nel caso in esame, per la valutazione economica del subalterno in oggetto, si è proceduto preliminarmente stimando i parametri $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4$ sopra illustrati, come se l'alloggio fosse ultimato ed avesse finiture di livello normale e successivamente si è calcolato il parametro Ω_5 ,

utilizzando le percentuali di svalutazione note in letteratura estimativa e relative alle opere edilizie ed impiantistiche ancora da realizzare (nel caso in esame, consistente nel rifacimento totale dell'immobile, ovvero tramezzature interne, impianti, W.C., porte, finestre, rivestimenti, tinteggiatura, pavimentazioni).

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	Tra 301 e 500 m	1,022
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	Tra 101 e 500 m	1,006
Produttoria		1,028

Tabella 21: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI 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		1,000
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,014
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Impianti sportivi		1,011
Produttoria		1,049

Tabella 22: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

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

Tabella 23: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,028 * 1,049 * 1,000 = 1,078$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Produttoria Δ		1,000

Tabella 24: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ	
ELEMENTO	Valore
Estetica delle facciate	0,982
Decorazioni ed ornamenti	0,982
Composizione architettonica	0,982
Produttoria Δ	0,947

Tabella 25: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Valore
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	0,980
Tinteggiatura facciate	0,980
Stato dei Frontalini e dei balconi	0,980
Produttoria Δ	0,941

Tabella 26: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,000 * 0,947 * 0,941 = 0,891$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1	
Aspetto funzionale	Valore
Illuminazione	1,000
Ventilazione	1,000
Insolazione	1,000
Dimensioni ambienti	1,000
Disposizione ambienti	1,000
Assenza zone morte	1,000
Ambienti di deposito	1,000
Qualità servizi e cucina	1,000
Classe energetica alloggio	1,000
Produttoria Ω_{\diamond}	1,000

Tabella 27: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2	
Caratteristica	Valore
Portone di ingresso	1,000
Porte interne	1,000
Tinte e decori	1,000
Pavimentazioni	1,000
Piastrelle pareti bagno e cucina	1,000
Rubineria	1,000
Infissi e scuri	1,000
Produttoria Ω_{\diamond}	1,000

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	Valore
Piano primo senza ascensore	0,850
Affaccio su strada	0,995
Produttoria Ω_{\diamond}	0,846

Tabella 29: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taallo dimensionale	Coefficiente
Tra 51 mq e 60 mq	1,005
Produttoria Ω_{\diamond}	1,005

Tabella 30: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRO DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Rifacimento totale dell'immobile (tramezzature interne, impianti, W.C., porte, finestre, rivestimenti, tinteggiatura, pavimentazioni)	0,500
Produttoria Ω_6	0,500

Tabella 31: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 1,000 * 1,000 * 0,846 * 1,005 * 0,500 = 0,425$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio ed unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma * \Delta * \Omega$
	1,078	0,891	0,425	0,408

Tabella 32: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni civili (l'unità immobiliare risulta attualmente accatastata come F/3, ma la destinazione urbanistica è quella di abitazione), pari a **705,00 €/mq.**

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.9) e (14.10), 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]
	705,00	0,408	287,64	57	16.395,98
				Valore Totale ARROTONDATO	16.400,00

Tabella 33: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

b) Stima per capitalizzazione diretta

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

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

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi (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:

$$\frac{R_n}{r} \quad (14.15)$$

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 degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI:

- u.i. identificata con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella 234, Subalterno n.2 (unità in corso di costruzione): € 2,60/mq/mese;

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.

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Campo Calabro, pari al 5%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 2,60	1,078	0,891	0,425
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 1,06		
Superficie commerciale Sc (mq)	57,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 60,42		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 725,04		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 108,76		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 616,28		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	5,0 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 12.325,06		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 12.300,00		

Tabella 34: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

c) Stima definitiva

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati.

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile	
Comune di Campo Calabro, Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2	
Stima per apprezzamenti e detrazioni	€ 16.400,00
Stima per capitalizzazione diretta	€ 12.300,00
Media aritmetica dei valori trovati	€ 14.350,00

Tabella 35: Proposta conclusiva del bene oggetto di pignoramento.

Si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 14.500,00 (corrispondente ad un valore unitario di circa 254 €/mq).

Moltiplicando poi tale valore per la quota di effettiva proprietà (1/2) in capo al Debitore Esecutato, si ottiene il valore complessivo in capo al Debitore Esecutato, pari a **€ 7.250,00**.

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

Si ricorda, inoltre, che dovranno essere sostenute le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6), le quali dovranno quindi essere sottratte all'importo complessivo sopra riportato.

Si specifica, tuttavia, che le sopracitate spese fanno riferimento alla regolarizzazione dell'intero fabbricato, e sono comprensive anche della quota spettante all'attuale comproprietario dell'immobile.

3. *Stima del terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 € (quota 1/1)*

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Campo Calabro ([cfr. Allegato n.24](#)), il terreno in esame risulta avere due differenti destinazioni d'uso, ovvero:

- *In parte per circa il 59% **TB_e** - Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamenti – Zone di completamento a media densità che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere semi intensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio e di eventuale riequipaggiamento urbanistico locale;*
- *in parte per circa il 41% **E.2** - Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione di terreni;*

Alla luce di quanto sopra, il tecnico scrivente procederà con differenti metodologie di stima, differenziate a seconda delle sopracitate destinazioni.

3.1 Stima della porzione di terreno ricadente nella zona E.2 (circa il 41%)

Per la determinazione del valore del terreno ricadente nella **zona E.2**, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

- **Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria;**
- **Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe.**

Applicando esclusivamente il metodo n.1 (il quale come detto ricorre al V.A.M.), non si perviene ad una corretta stima del potenziale valore economico di mercato di un terreno: lo scrivente tecnico ha quindi ritenuto opportuno procedere con un secondo metodo di stima, ed infine eseguire una media tra quanto ottenuto con i due metodi di stima.

a) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria

Il primo metodo consiste in una stima mono-parametrica, che utilizza quale valore economico unitario il V.A.M. (valore agricolo medio) calcolato dalla Commissione Provinciale Espropri della Regione Calabria, differenziato per tipologia di coltura ed aggiornato all'anno 2021 (si tratta dell'ultimo VAM pubblicato dalla Regione Calabria).

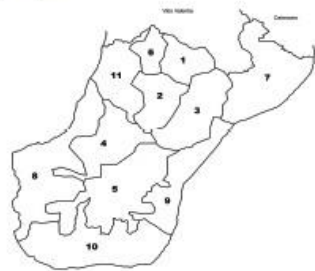
I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) consistono in una serie di tabelle nelle quali vengono riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno, distinte per coltura. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Moltiplicando il valore di stima unitario riportato in tabella (relativo alla Regione Agraria di competenza (il Comune di Campo Calabro ricade nella Regione Agraria n.8) ed alla rispettiva coltura (uliveto), adeguatamente convertito in €/mq, per la superficie complessiva del lotto (mq), si ottiene il valore complessivo del terreno.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria
 (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni) - I valori in € sono riferiti all'anno 2021

	TIPO DI COLTURA	Regione agraria N.1	Regione agraria N.2	Regione agraria N.3	Regione agraria N.4	Regione agraria N.5	Regione agraria N.6	Regione agraria N.7	Regione agraria N.8	Regione agraria N.9	Regione agraria N.10	Regione agraria N.11
1	SEMINATIVO / Seminato in aree non irrigue	6.850,00	6.100,00	5.250,00	7.400,00	5.250,00	6.100,00	7.200,00	9.900,00	7.400,00	6.650,00	8.050,00
2	SEMINATIVO ARBORATO / Colture temporanee associate a colture permanenti	8.500,00	8.150,00	7.200,00	11.350,00	7.200,00	10.500,00	10.300,00	11.950,00	9.900,00	8.850,00	11.350,00
3	ORTO	18.600,00	20.300,00	17.100,00	20.500,00	20.500,00	20.500,00	28.900,00	33.900,00	20.500,00	34.000,00	33.900,00
4	AGRUMETO	32.000,00	38.000,00	33.000,00	33.000,00	30.000,00	35.000,00	50.000,00	62.000,00	47.000,00	55.000,00	52.000,00
5	BERGAMOTTETO	-----	-----	-----	-----	34.000,00	-----	54.000,00	78.000,00	60.000,00	70.000,00	-----
6	FRUTTETO MISTO	28.400,00	31.150,00	-----	31.150,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	33.400,00
7	FRUTTETO SPECIALIZZATO	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	52.300,00	-----	51.800,00	51.650,00
8	VIGNETO AD ALBERELLO	12.950,00	14.750,00	12.200,00	14.850,00	14.900,00	14.950,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	19.400,00
9	VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	18.750,00	21.000,00	17.450,00	21.400,00	21.450,00	19.600,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	27.800,00
10	ULIVETO	30.000,00	32.000,00	25.000,00	35.000,00	28.000,00	30.000,00	25.000,00	32.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
11	PICCOLINDIETO	-----	-----	2.700,00	-----	2.700,00	-----	6.850,00	6.850,00	6.900,00	6.900,00	-----
12	QUERCETO	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
13	CASTAGNETO DA FRUTTO	8.000,00	8.000,00	10.000,00	8.000,00	10.000,00	-----	10.000,00	-----	-----	-----	-----
14	PASCOLO / Area a pascolo naturale	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.750,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
15	PASCOLO ARBORATO / Area a vegetazione arbustiva e boschiva in evoluzione	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	4.150,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
16	BOSCO ALTO FUSTO	13.350,00	13.350,00	10.900,00	13.350,00	10.900,00	9.250,00	10.900,00	10.900,00	6.000,00	5.350,00	6.400,00
17	BOSCO CEDUO	8.000,00	8.000,00	-----	8.000,00	-----	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-----	-----	8.000,00
18	BOSCO MISTO	7.750,00	5.250,00	5.250,00	5.250,00	4.650,00	6.350,00	5.550,00	5.550,00	4.000,00	3.250,00	-----
19	COLTURE ARBOREE PREGIATE	15.000,00	15.000,00	-----	18.000,00	-----	15.000,00	-----	-----	-----	-----	-----
20	INCULTO STERILE / Area a vegetazione di sclerofilla	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
		MONTAGNA INTERNA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	PIANURA
		GALATRO, GIFFONE, S. PIETRO di CARIDÀ.	CINQUEFRONDI, CITTANOVA, MIOLOCHIO, POLISTENA, SAN GIORGIO MORGETO.	AGNANA C., ANTONIMINA, CANOLO, CIMINÀ, GERACE, GROTTERIA, MAMMOLA, MARTONE, S. GIOVANNI di GERACE.	COSOLETO, DELIANOVA, OFFIDO M., S. CRISTINA D'ASPR., S. EUFEMIA D'ASPR., S. STEFANO D'ASPR., S. SIDO, SINOPOLI, VARAFODIO.	AFRICO, BAGALADI, CARDETO, CARERI, FLATI, ROCCAFORTE del GRECO, ROGHUDI, SAMO, SAN LUCA.	ANZIA, FEROLETO della CHIESA, LAUREANA di BORRELLO, MAROPATI, SERRATA.	SIVONGI, CAMINI, CALLONIA, GIOIOSA JONICA, MARINA di GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, FAZZANO, RACI, ROCELLA JONICA, STIGNANO, STILO.	BAGNARA, CALANNA, CAMPO C. FILMARÀ, LAGANADI, MELICUCCÀ, PALMI, REGGIO CAL., S. PROCOPIO, S. ROBERTO, S. ALESSIO in ASPR., SCILLA, SEMINARA, VILLA S.G., (*) CARDETO FG. 13, 15, 37, 39, 41.	ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA del BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, S. AGATA del BIANCO, S. ILARIO IONICO, SIDERNO, (*) AFRICO FG. 47,48,49.	BOVA, MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO Z., CONDOFURI, MELITO P.S., MONTEBELLO J., MOTTA S.G., PALIZZI, S. LORENZO, STAITI, (*) ROGHUDI FG. 43.	GANDIONI, GIOIA TAURO, MELICUCCO, RIZZICONI, ROSARNO, SAN FERDINANDO, TAURIANOVA, TERRANOVA S.M.



(*) prospetto aggiornato il 29.05.2007 con le modifiche territoriali dei comuni di Africo, Cardeeto e Roghudi.

Tabella 36: Valori agricoli medi (V.A.M.) - Comune di Reggio Calabria annualità 2021

DATI CATASTALI								METODO DI STIMA N.1: STIMA MONOPARAMETRICA UTILIZZANDO QUALE VALORE UNITARIO, IL VALORE AGRICOLO MEDIO (VAM) DELLA REGIONE CALABRIA (ANNO 2021)				
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	Superficie agricola* [mq]	Valore di stima unitario [€/ha]	Valore di stima unitario [€/mq]	Valore di stima totale [€]	Quota di proprietà del Debitore	Valore di stima relativo alla sola quota di proprietà [€]
Terreno	Campo Calabro	5	623	Uliveto	1	850	348,50	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 1.115,20	1	€ 1.115,20
* La quota deriva da quanto riportato nel CDU												
											€ 1.115,20	

Tabella 37: Riepilogo metodo di stima n.1 (Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria)

b) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe

Il secondo metodo consiste in una stima mono-parametrica, che utilizza quale valore unitario, il valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe.

Il tecnico scrivente ha quindi condotto ricerche sulle quotazioni di mercato di terreni analoghi (ovvero non edificabili), su portali e siti di agenzie immobiliari, individuando n.2 comparables (ovvero "beni similari di confronto").

I beni in esame, ubicati in zone centrali e semicentrali del Comune di Campo Calabro, presentano un valore medio unitario di 24,93 €/mq.

Tuttavia, considerando l'ubicazione dei terreni oggetto di stima, dislocati in una zona più periferica rispetto ai comparables, il tecnico scrivente ha optato per un deprezzamento percentuale pari al 30%, con conseguente riduzione del valore unitario dai sopracitati 24,93 €/mq a 17,45 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario deprezzato, per la superficie del lotto, si ottiene il valore complessivo del terreno.

Si riportano, di seguito, n.2 tabelle con i valori ricavati dal metodo sopra descritto.

Per completezza di informazione, si riportano in allegato i comparables utilizzati ([cf. Allegato n.38](#)).

Terreni non edificabili									
N.	Comune	Indirizzo	Zona	Superficie [mq]	Costo [€]	Costo unitario [€]	Costo medio [€]	Deprezzamento dovuto alla non centralità dei terreni in oggetto [%]	Costo medio deprezzato [€]
1	Campo Calabro	Via Scopelliti	Centrale	3020	60.000,00 €	19,87 €	24,93 €	30,00%	17,45 €
2	Campo Calabro	Via Leonida Repaci	Centrale	3000	90.000,00 €	30,00 €			

Tabella 38: Riepilogo dei comparables utilizzata nel metodo di stima n.2

DATI CATASTALI								METODO DI STIMA N.2: STIMA MONOPARAMETRICA UTILIZZANDO QUALE VALORE UNITARIO, IL VALORE TRATTO DA AGENZIE IMMOBILIARI, RIPORTANTI QUOTAZIONI DI COMPRAVENDITA RIFERITE A TERRENI UBICATI IN ZONE ANALOGHE A QUELLE OGGETTO DI STIMA (ANNO 2022)			
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	Superficie agricola* [mq]	Valore di stima unitario [€/mq]	Valore di stima totale [€]	Quota di proprietà del Debitore	Valore di stima relativo alla sola quota di proprietà [€]
Terreno	Campo Calabro	5	623	Uliveto	1	850	348,50	17,45 €	€ 6.082,59	1	€ 6.082,59
* La quota deriva da quanto riportato nel CDU											
€ 6.082,59											

Tabella 39: Riepilogo metodo di stima n.2 (Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe)

c) Stima definitiva

Per tenere conto di entrambi i metodi di stima, evitando di sottostimare o sovrastimare i terreni, lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati.

Al valore medio ottenuto, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 10%, dovuto alla presenza dei vincoli (sismico, paesaggistico e tutela ZPS) desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Campo Calabro.

Si ottiene quindi un importo totale (arrotondato) di **€ 3.200,00** che, si ribadisce, essere il valore della sola quota di terreno con destinazione agricola (circa il 41% del totale)

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

DATI CATASTALI								MEDIA TRA IL METODO 1 ED IL METODO 2				
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	Superficie agricola* [mq]	Valore medio riferito alla sola quota di proprietà [€]	DEPREZZAMENTO PER PRESENZA VINCOLI (sismico, paesaggistico, tutela ZPS)	Valore medio deprezzato riferito alla sola quota di proprietà [€]	Valore medio ARROTONDATO deprezzato riferito alla sola quota di proprietà [€]	Valore medio unitario deprezzato [€]
Terreno	Campo Calabro	5	623	Uliveto	1	850	348,50	€ 3.598,90	10,00%	3.239,01 €	3.200,00 €	9,18 €
* La quota deriva da quanto riportato nel CDU										€ 3.239,01	€ 3.200,00	

Tabella 40: Riepilogo dei valori medi tra il metodo di stima n.1 ed il metodo di stima n.2

3.2 Stima della porzione di terreno ricadente nella zona TB_e (circa il 59%)

Per la determinazione del valore del terreno ricadente nella **zona TB_e**, lo scrivente ha optato per eseguita una stima basata sul criterio del **Valore di Trasformazione**.

Il valore di trasformazione di un'area edificabile è dato dalla differenza tra i ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia, ed i costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra"; il tutto dovrà tener conto del fattore di anticipazione, che dipende dal tasso di remunerazione e dalla durata dell'operazione immobiliare.

In altre parole, la stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato ed alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato, ed ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio ed i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento è il seguente:

$$V = \frac{R-K}{(1+r)^n} \quad (14.16)$$

in cui:

- V è il valore di mercato del bene nello stato di fatto, da applicare successivamente all'estensione della superficie oggetto di stima;
- R rappresenta i ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia;
- K rappresenta i costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra";
- r è il tasso di remunerazione;
- n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- $(1+r)^n$ rappresenta il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi.

Per determinare i ricavi derivanti dalla trasformazione edilizia, per prima cosa, occorre partire dal valore della superficie del lotto in esame e, considerando i parametri tecnici - urbanistici caratteristici (indice di copertura, indice edificatorio ed altezza massima) della zona urbanistica in cui ricade lo stesso lotto (ovvero secondo quanto prescritto dal Certificato di Destinazione Urbanistica), si ricavano la superficie massima di terreno su cui è possibile edificare (tenendo conto dell'indice di copertura), la superficie lorda commerciale vendibile (tenendo conto dell'indice edificatorio e dell'altezza massima) e la relativa cubatura massima.

Si riporta di seguito, un estratto del P.S.C. del Comune di Campo Calabro, dal quale desumere i parametri urbanistici:

tessuto	premiabile tipo 1	premiabile tipo 2		premiabile tipo 3		IC max. %	SF min. - comparto min. mq	Ip min. %	Ipa min.	
	UF max. mq/mq	UF max. mq/mq	Area da cedere max. % di SF	UF max. mq/mq	Area da cedere max. % di SF					
TB_i	0,85	0,95	5%	Attivabile in caso di intervento edilizio indiretto		45%	-	≥ 15%	≥ 1	
TB_e	0,80	0,90	10%	o su specifica istanza, anche a mezzo di PpFU		40%	-	≥ 20%	≥ 2	
TB_r	0,65	0,70	15%	0,75	15%	40%	-	≥ 20%	≥ 3	
	Intervento diretto	Intervento con PpFU		Intervento con PpFU						
TB_ri	0,80	0,85	15%	0,90	15%	40%	-	≥ 15%	≥ 2	
	Intervento diretto	Intervento con PpFU		Intervento con PpFU						
<i>Ambiti di paesaggio</i>	Ap1	Ap2	Ap3	Ap4	Ap5	Ap5	Ap6	Ap7	Ap8	Ap9
H max. ml	10,50	7,50	7,50	7,50	7,50	10,50	7,50	7,50	7,50	7,50

Tabella 41: Estratto del P.S.C. del Comune di Campo Calabro

Nel caso in esame, viene ipotizzato di distribuire la superficie lorda commerciale vendibile in 4 appartamenti da 90 mq ciascuno, disposti su 2 livelli fuori terra, con altezza di interpiano pari a 3 m, e dotare ogni appartamento di un posto auto scoperto di 12,50 mq (per un totale di 4 posti auto).

Per l'identificazione del valore del fabbricato da realizzare sull'area oggetto di valutazione, sono state eseguite sia indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari, sia consultazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate. Si ricorda che, l'osservatorio immobiliare suddivide il territorio in zone territoriali omogenee OMI, e

indica un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI.

Considerando quale fonte, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili a destinazione residenziale collocati nel Comune di Campo Calabro (zona Extraurbana, ovvero l'area in cui ricade il terreno in oggetto), sono stati individuati i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CAMPO CALABRO

Fascia/zona: Extraurbana/LOCALITA' MATINITI E RIMANENTE TERRITORIO AGRICOLO IN ZONA COLLINARE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	440	610	L	1,5	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	410	580	L	1,4	1,9	L
Box	Normale	310	450	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	Normale	460	680	L	1,7	2,4	L

Tabella 42: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In riferimento alla valutazione degli immobili ultimati o ristrutturati in un periodo temporale recente, il valore unitario di un immobile nuovo con stato conservativo "ottimo", può essere

determinato, incrementando del 40%, i valori riportati nelle tabelle fornite dall'OMI (che riportano uno stato conservativo "normale").

Moltiplicando i valori ottenuti (sia relativi alle abitazioni civili che ai box) per le rispettive superfici ipotizzate, si ottengono i ricavi attesi **R** (si fa presente che, nel caso in esame, non sono stati previsti box auto ma posti auto scoperti, per i quali è stato assunto come valore unitario il minimo valore OMI relativo ai box).

Il costo di produzione **K** è dato dalla somma dei seguenti fattori:

- **Ktc:** costo tecnico ordinario di costruzione, pari al prodotto della superficie lorda di vendita (mq) per il costo medio di costruzione al momento della stima, che secondo analisi di mercato per tipologie similari di edifici, può essere considerato pari a 600,00 €/mq;
- **Oc:** oneri concessori relativi alle urbanizzazioni ed al costo di costruzione; è possibile procedere con un'operazione di stima sintetica delle suddette spese, quantificandole in circa il 6% del costo tecnico ordinario di costruzione Ktc;
- **Op:** oneri professionali, comprendenti le spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, sicurezza, allacciamenti vari e imprevisti; è possibile procedere con un'operazione di stima sintetica delle suddette spese, quantificandole in circa il 5% del costo tecnico ordinario di costruzione Ktc;
- **Of:** oneri finanziari, comprendenti mutui, fideiussioni e prestiti; è possibile procedere con un'operazione di stima sintetica delle suddette spese, quantificandole in circa il 5% dei 3/4 della somma di costo tecnico ordinario di costruzione Ktc, oneri concessori Oc ed oneri professionali Op;
- **P:** profitto per il promotore dell'operazione immobiliare che, tenendo conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare, può essere assunto pari al 10% dei ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia R.

Il tasso di remunerazione **r** rappresenta il tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento, che viene fissato pari al 5%.

n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione: si è ipotizzata una durata di 18 mesi per la costruzione, oltre una fase propedeutica di progettazione di 6 mesi per un totale di 24 mesi, ovvero 2 anni.

I suddetti parametri (“r” ed “n”) congiuntamente, consentono di effettuare uno sconto del valore di stima ottenuto dalla differenza tra i ricavi e i costi: tale operazione si rende necessaria per considerare la mancanza di produzione di un reddito da parte del bene oggetto della trasformazione edilizia nel periodo in cui questa si sta attuando.

L’applicazione dei parametri sopra descritti all’interno della formula (14.16) consente di ottenere il valore di mercato del bene **V_m**.

Al valore medio ottenuto, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 20%, dovuto alla presenza dei vincoli (sismico, paesaggistico e tutela ZPS) desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Campo Calabro.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa con i valori di tutti i parametri sopra descritti ed analizzati.

Metodo del valore di trasformazione				
Superficie del lotto	S lotto	850,00	mq	I valori dipendono dalle dimensioni del lotto e dalle prescrizioni del CDU
Percentuale di terreno che ricade nella zona edificabile (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica)	% residenziale	59,00%	%	
Superficie del lotto con destinazione residenziale	S = S lotto * % residenziale	501,50	mq	
Indice di copertura	Ic max	0,40	mq/mq	I valori dipendono dalle prescrizioni del P.S.C/P.R.G., relative alla zona del Comune in cui ricade il terreno
Indice edificatorio (premialità di tipo 1)	Uf max	0,80	mq/mq	
Altezza massima	H max	7,50	m	
Altezza minima (necessaria per l'agibilità)	H min	2,70	m	-
Superficie massima di terreno su cui è possibile edificare	S max edif.= S*Ic max	200,60	mq	-
Cubatura massima edificabile	V max edif.= S*Uf max*Hmax	3009,00	mc	-
Altezza ipotizzata di ogni piano	H interpiano	3,00	m	IPOTESI
Numero di piani ipotizzati	N piani	2	-	IPOTESI
Altezza totale	H totale (< Hmax)	6,00	m	REQUISITO SODDISFATTO
Superficie lorda commerciale vendibile	S comm.=S max edif.*N piani	401,20	mq	-
Cubatura totale	V totale (< V max edif.) =S comm.*H interpiano	1203,6	mc	REQUISITO SODDISFATTO
Superficie ipotizzata per singolo appartamento	S1	90,00	mq	IPOTESI
Numero di appartamenti ipotizzati	N app.	4	-	IPOTESI
Superficie ipotizzata per singolo box auto	S2	0,00	mq	IPOTESI
Numero di box ipotizzati (1 per ogni appartamento)	N box	0	-	IPOTESI
Superficie ipotizzata per posto auto scoperto	S3	12,50	mq	IPOTESI
Numero di posti auto scoperti ipotizzati	N auto	4	-	IPOTESI
Superficie da costruire (appartamenti + box)	S da costruire (< S comm.)	360,00	mq	REQUISITO SODDISFATTO
Prezzo unitario appartamenti (valori OMI)	Valore OMI massimo	610	€/mq	I valori dipendono dalla zona in cui ricadono i terreni
Prezzo unitario BOX (valori OMI)	Valore OMI massimo	450	€/mq	
Incremento percentuale del valore OMI per tenere conto dello stato manutentivo ("ottimo") della nuova costruzione	Incr. OMI	40,00%	%	-
Prezzo unitario appartamenti incrementato	R1 unitario = Valore OMI massimo*Incr. OMI	854,00 €	€/mq	-
Prezzo unitario BOX incrementato	R2 unitario = Valore OMI massimo*Incr. OMI	630,00 €	€/mq	-
Prezzo unitario posto auto scoperto	R3 unitario	310,00 €	€/mq	Ipotizzato uguale al valore minimo del box auto nella zona OMI
Prezzo di vendita ipotizzato per gli appartamenti	R1= R1 unitario*S1*N app	307.440,00 €	€	-
Prezzo di vendita ipotizzato per i box	R2= R2 unitario*S2*N box	0,00 €	€	-
Prezzo di vendita ipotizzato per posti auto scoperti	R3= R3 unitario*S3*N auto	15.500,00 €	€	-
Ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia	R = R1 + R2 + R3	322.940,00 €	€	-
Costi tecnici ordinari di costruzione UNITARIO	Ktc UNITARIO	600	€/mq	-
Costi tecnici ordinari di costruzione	Ktc	216.000,00 €	€	-
Oneri concessori relativi alle urbanizzazioni ed al costo di costruzione	Oc (6% di Ktc)	12.960,00 €	€	-
Oneri professionali	Op (5% di Ktc)	10.800,00 €	€	-
Oneri finanziari	Of (5% del 75% di Ktc+Oc+Op)	8.991,00 €	€	-
Profitto per il promotore dell'operazione immobiliare	P (10% di R)	32.294,00 €	€	-
Costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra"	K = Ktc + Oc + Op + Of + P	281.045,00 €	€	-
Raggio di remunerazione	r	5%	%	-
Durata dell'operazione immobiliare	n	2	anni	-
$q^n = (1+r)^n$	q^n	1,10250	-	-
Fattore di anticipazione	1/q^n	0,90703	-	-
Valore di mercato del bene nello stato di fatto	Vm totale	38.000,00 €	€	-
	Vm unitario	75,77 €	€/mq	-
	Deprezzamento percentuale per la presenza di vincoli (si veda il CDU)	20,00%	%	-
	Vm totale deprezzato	30.400,00 €	€	-
	Vm totale deprezzato ARROTONDATO	30.400,00 €	€	-
	Vm unitario deprezzato	60,62 €	€/mq	-

Tabella 43: Riepilogo e dettaglio dei parametri ottenuti mediante l'applicazione del metodo descritto analiticamente all'interno del presente paragrafo

Si ottiene quindi un importo totale (arrotondato) di **€ 30.400,00** che, si ribadisce, essere il valore della sola quota di terreno con destinazione residenziale (circa il 59% del totale)

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

3.3 Valore complessivo del lotto di terreno

Il valore complessivo del terreno deriva dalla somma dei due contributi precedentemente calcolati, ovvero **3.200,00 €** (porzione ricadente nella zona E.2) e **30.400,00 €** (porzione ricadente nella zona TB_e), per un totale di **33.600,00 €**.

4. *Stima dei seguenti terreni:*

- a. *Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 € (quota 1/2);*
- b. *Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € (quota 1/2);*
- c. *Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq (quota 1/2);*
- d. *Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 € (quota 1/2)*
- e. *Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € (quota 1/2);*
- f. *Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 € (quota 1/2).*

Per la determinazione del valore dei terreni in oggetto (i quali hanno tutti destinazione “agricola”, per come riportato nei Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori rilasciati dal Comune di Villa San Giovanni ed allegati alla presente relazione), sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

- **Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria;**

- **Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe.**

Applicando esclusivamente il metodo n.1 (il quale come detto ricorre al V.A.M.), non si perviene ad una corretta stima del potenziale valore economico di mercato di un terreno: lo scrivente tecnico ha quindi ritenuto opportuno procedere con un secondo metodo di stima, ed infine eseguire una media tra quanto ottenuto con i due metodi di stima.

a) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria

Il primo metodo consiste in una stima mono-parametrica, che utilizza quale valore economico unitario il V.A.M. (valore agricolo medio) calcolato dalla Commissione Provinciale Espropri della Regione Calabria, differenziato per tipologia di coltura ed aggiornato all'anno 2021 (si tratta dell'ultimo VAM pubblicato dalla Regione Calabria).

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) consistono in una serie di tabelle nelle quali vengono riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno, distinte per coltura. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

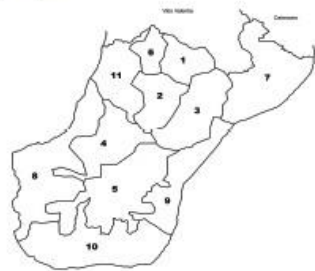
Moltiplicando il valore di stima unitario riportato in tabella (relativo alla Regione Agraria di competenza (il Comune di Villa San Giovanni ricade nella Regione Agraria n.8) ed alla rispettiva coltura (uliveto, seminativo, seminativo arborato), assimilando il terreno censito come "area rurale" ad "uliveto"), adeguatamente convertito in €/mq, per la superficie complessiva di ogni lotto (mq), si ottiene il valore complessivo dei terreni.

Moltiplicando poi tale valore per la quota di effettiva proprietà (1/2) in capo al Debitore Esecutato, si ottiene il valore complessivo dei terreni in capo al Debitore Esecutato.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria
 (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni) - I valori in € sono riferiti all'anno 2021

	TIPO DI COLTURA	Regione agraria N.1	Regione agraria N.2	Regione agraria N.3	Regione agraria N.4	Regione agraria N.5	Regione agraria N.6	Regione agraria N.7	Regione agraria N.8	Regione agraria N.9	Regione agraria N.10	Regione agraria N.11
1	SEMINATIVO / Seminativo in aree non irrigue	6.850,00	6.100,00	5.250,00	7.400,00	5.250,00	6.100,00	7.200,00	9.900,00	7.400,00	6.650,00	8.050,00
2	SEMINATIVO ARBORATO / Colture temporanee associate a colture permanenti	8.500,00	8.150,00	7.200,00	11.350,00	7.200,00	10.500,00	10.300,00	11.950,00	9.900,00	8.850,00	11.350,00
3	ORTO	18.600,00	20.300,00	17.100,00	20.500,00	20.500,00	20.500,00	28.900,00	33.900,00	20.500,00	34.000,00	33.900,00
4	AGRUMETO	32.000,00	38.000,00	33.000,00	33.000,00	30.000,00	35.000,00	50.000,00	62.000,00	47.000,00	55.000,00	52.000,00
5	BERGAMOTTETO	-----	-----	-----	-----	34.000,00	-----	54.000,00	78.000,00	60.000,00	70.000,00	-----
6	FRUTTETO MISTO	28.400,00	31.150,00	-----	31.150,00	-----	-----	-----	-----	-----	-----	33.400,00
7	FRUTTETO SPECIALIZZATO	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	51.650,00	-----	52.300,00	-----	51.800,00	51.650,00
8	VIGNETO AD ALBERELLO	12.950,00	14.750,00	12.200,00	14.850,00	14.900,00	14.950,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	19.400,00
9	VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	18.750,00	21.000,00	17.450,00	21.400,00	21.450,00	19.600,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	27.800,00
10	ULIVETO	30.000,00	32.000,00	25.000,00	35.000,00	28.000,00	30.000,00	25.000,00	32.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
11	PICCOINDIETO	-----	-----	2.700,00	-----	2.700,00	-----	6.850,00	6.850,00	6.900,00	6.900,00	-----
12	QUERCETO	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
13	CASTAGNETO DA FRUTTO	8.000,00	8.000,00	10.000,00	8.000,00	10.000,00	-----	10.000,00	-----	-----	-----	-----
14	PASCOLO / Area a pascolo naturale	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.750,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
15	PASCOLO ARBORATO / Area a vegetazione arbustiva e boschiva in evoluzione	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	4.150,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
16	BOSCO ALTO FUSTO	13.350,00	13.350,00	10.900,00	13.350,00	10.900,00	9.250,00	10.900,00	10.900,00	6.000,00	5.350,00	6.400,00
17	BOSCO CEDUO	8.000,00	8.000,00	-----	8.000,00	-----	8.000,00	8.000,00	8.000,00	-----	-----	8.000,00
18	BOSCO MISTO	7.750,00	5.250,00	5.250,00	5.250,00	4.650,00	6.350,00	5.550,00	5.550,00	4.000,00	3.250,00	-----
19	COLTURE ARBOREE PREGIATE	15.000,00	15.000,00	-----	18.000,00	-----	15.000,00	-----	-----	-----	-----	-----
20	INCULTO STERILE / Area a vegetazione di sclerofilla	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
		MONTAGNA INTERNA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	MONTAGNA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	COLLINA LITORANEA	PIANURA
		GALATRO, GIFFONE, S. PIETRO di CARIDÀ.	CINQUEFRONDI, CITTANOVIA, MIOLOCHIO, POLISTENA, SAN GIORGIO MORGETO.	AGNANA C., ANTONIMINA, CANOLO, CIMINÀ, GERACE, GROTTERIA, MAMMOLA, MARTONE, S. GIOVANNI di GERACE.	COSOLETO, DELIANOVA, OFFIDO M., S. CRISTINA D'ASPR., S. EUFEMIA D'ASPR., S. STEFANO D'ASPR., SICO, SINOPOLI, VARAFODIO.	AFRICO, BAGALADI, CARDETO, CARERI, FLATI, ROCCAFORTE del GRECO, ROGHUDI, SAMO, SAN LUCA.	ANOIA, FEROLETO della CHIESA, LAUREANA di BORRELLO, MAROPATI, SERRATA.	SIVONGI, CAMINI, CALLONIA, GIOIOSA JONICA, MARINA di GIOIOSA JONICA, MONASTERACE, PAZZANO, RIACE, ROCCELLA JONICA, STIGNANO, STILO.	BAGNARA C., CALANNA, CAMPO C. FILMARÀ, LAGANADI, MELICUCCÀ, PALMI, REGGIO CAL., S. PROCOPIO, S. ROBERTO, S. ALESSIO in ASPR., S. MARINA, VILLA S.G. (*) CARDETO Pg.13,15, 37, 39, 41.	ARDORE, BENESTARE, BIANCO, BOVALINO, CARAFFA del BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTIGLIOLA, S. AGATA del BIANCO, S. ILARIO IONICO, SIDERNO, (*) AFRICO Pg. 47,48,49.	BOVA, MARINA, BRANCALEONE, BRUZZANO Z., CONDOFURI, MELITO P.S., MONTEBELLO J., MOTTA S.G., PALIZZI, S. LORENZO, STAITI, (*) ROGHUDI FG. 43.	GANDIONI, GIOIA TAURO, MELICUCCO, RIZZICONI, ROSARNO, SAN FERDINANDO, TAURIANOVA, TERRANOVA S.M.



(*) prospetto aggiornato il 29.05.2007 con le modifiche territoriali dei comuni di Africo, Cardeto e Roghudi.

Tabella 44: Valori agricoli medi (V.A.M.) - Comune di Reggio Calabria annualità 2021

DATI CATASTALI							METODO DI STIMA N.1: STIMA MONOPARAMETRICA UTILIZZANDO QUALE VALORE UNITARIO, IL VALORE AGRICOLO MEDIO (VAM) DELLA REGIONE CALABRIA (ANNO 2021)				
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	Valore di stima unitario [€/ha]	Valore di stima unitario [€/mq]	Valore di stima totale [€]	Quota di proprietà del Debitore	Valore di stima relativo alla sola quota di proprietà [€]
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	14	Uliveto	1	1840	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 5.888,00	0,5	€ 2.944,00
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	20	Uliveto	1	6850	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 21.920,00	0,5	€ 10.960,00
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	21	Area rurale*	-	160	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 512,00	0,5	€ 256,00
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	22	Seminativo	2	1165	€ 9.900,00	€ 0,99	€ 1.153,35	0,5	€ 576,68
				Uliveto	1	455	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 1.456,00	0,5	€ 728,00
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	46	Uliveto	1	1750	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 5.600,00	0,5	€ 2.800,00
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	51	Uliveto	1	500	€ 32.000,00	€ 3,20	€ 1.600,00	0,5	€ 800,00
				Seminativo Arbor.	U	440	€ 11.950,00	€ 1,20	€ 525,80	0,5	€ 262,90
						13160			€ 38.655,15		€ 19.327,58

Tabella 45: Riepilogo metodo di stima n.1 (Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore agricolo medio (VAM) della Regione Calabria)

b) Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe

Il secondo metodo consiste in una stima mono-parametrica, che utilizza quale valore unitario, il valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe.

Il tecnico scrivente ha quindi condotto ricerche sulle quotazioni di mercato di terreni analoghi (ovvero non edificabili), su portali e siti di agenzie immobiliari, individuando n.4 comparables (ovvero "beni similari di confronto").

I beni in esame, ubicati in zone centrali e semicentrali del Comune di Villa San Giovanni, presentano un valore medio unitario di 21,59 €/mq.

Tuttavia, considerando l'ubicazione dei terreni oggetto di stima, dislocati in una zona più periferica rispetto ai comparables, il tecnico scrivente ha optato per un deprezzamento percentuale pari al 30%, con conseguente riduzione del valore unitario dai sopracitati 21,59 €/mq a 15,11 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario deprezzato, per la superficie di ogni lotto, si ottiene il valore complessivo dei terreni.

Moltiplicando poi tale valore per la quota di effettiva proprietà (1/2) in capo al Debitore Esecutato, si ottiene il valore complessivo dei terreni in capo al Debitore Esecutato.

Si riportano, di seguito, n.2 tabelle con i valori ricavati dal metodo sopra descritto.

Per completezza di informazione, si riportano in allegato i comparables utilizzati ([cfr. Allegato n.37](#)).

Terreni non edificabili									
N.	Comune	Indirizzo	Zona	Superficie [mq]	Costo [€]	Costo unitario [€]	Costo medio [€]	Deprezzamento dovuto alla non centralità dei terreni in oggetto [%]	Costo medio deprezzato [€]
1	Villa San Giovanni	Via Petrello	Semicentrale	11000	180.000,00 €	16,36 €	21,59 €	30,00%	15,11 €
2	Villa San Giovanni	Località Santa Trada	Semicentrale	6000	120.000,00 €	20,00 €			
3	Villa San Giovanni	Zona Acciareello	Centrale	2800	65.000,00 €	23,21 €			
4	Villa San Giovanni	Via San Filippo Neri	Centrale	2800	75.000,00 €	26,79 €			

Tabella 46: Riepilogo dei comparables utilizzata nel metodo di stima n.2

DATI CATASTALI							METODO DI STIMA N.2: STIMA MONOPARAMETRICA UTILIZZANDO QUALE VALORE UNITARIO, IL VALORE TRATTO DA AGENZIE IMMOBILIARI, RIPORTANTI QUOTAZIONI DI COMPRAVENDITA RIFERITE A TERRENI UBICATI IN ZONE ANALOGHE A QUELLE OGGETTO DI STIMA (ANNO 2022)			
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	Valore di stima unitario [€/mq]	Valore di stima totale [€]	Quota di proprietà del Debitore	Valore di stima relativo alla sola quota di proprietà [€]
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	14	Uliveto	1	1840	15,11 €	€ 27.809,09	0,5	€ 13.904,55
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	20	Uliveto	1	6850	15,11 €	€ 103.528,41	0,5	€ 51.764,20
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	21	Area rurale*	-	160	15,11 €	€ 2.418,18	0,5	€ 1.209,09
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	22	Seminativo	2	1165	15,11 €	€ 17.607,39	0,5	€ 8.803,69
				Uliveto	1	455	15,11 €	€ 6.876,70	0,5	€ 3.438,35
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	46	Uliveto	1	1750	15,11 €	€ 26.448,86	0,5	€ 13.224,43
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	51	Uliveto	1	500	15,11 €	€ 7.556,82	0,5	€ 3.778,41
				Seminativo Arbor.	U	440	15,11 €	€ 6.650,00	0,5	€ 3.325,00
						13160		€ 198.895,45		€ 99.447,73

*Assimilata ad uliveto ai fini della stima

Tabella 47: Riepilogo metodo di stima n.2 (Stima mono-parametrica, basata sull'utilizzo quale valore unitario, del valore tratto dalle Agenzie Immobiliari, riportanti quotazioni di compravendita riferite a beni simili a quelli in oggetto, ubicati in zone analoghe)

c) Stima definitiva

Per tenere conto di entrambi i metodi di stima, evitando di sottostimare o sovrastimare i terreni, lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati.

Al valore medio ottenuto, lo scrivente tecnico ha ritenuto opportuno applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 10%, dovuto alla presenza dei vincoli (urbanistico, sismico e natura 2000) desunti dal Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni.

Si ottiene quindi un importo totale (arrotondato) di **€ 53.500,00** che, si ribadisce, essere il valore della sola quota di proprietà del Debitore Esecutato.

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

DATI CATASTALI							MEDIA TRA IL METODO 1 ED IL METODO 2				
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza [mq]	Valore medio riferito alla sola quota di proprietà [€]	DEPREZZAMENTO PER PRESENZA VINCOLI (urbanistico, sismico, natura 2000)	Valore medio deprezzato riferito alla sola quota di proprietà [€]	Valore medio ARROTONDATO deprezzato riferito alla sola quota di proprietà [€]	Valore medio unitario deprezzato [€]
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	14	Uliveto	1	1840	€ 8.424,27	10,00%	7.581,85 €	7.600,00 €	8,26 €
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	20	Uliveto	1	6850	€ 31.362,10	10,00%	28.225,89 €	28.200,00 €	8,23 €
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	21	Area rurale*	-	160	€ 732,55	10,00%	659,29 €	700,00 €	8,75 €
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	22	Seminativo	2	1165	€ 4.690,18	10,00%	4.221,17 €	4.200,00 €	7,21 €
				Uliveto	1	455	€ 2.083,18	10,00%	1.874,86 €	1.900,00 €	8,35 €
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	46	Uliveto	1	1750	€ 8.012,22	10,00%	7.210,99 €	7.200,00 €	8,23 €
Terreno	Villa San Giovanni - Cannitello	15	51	Uliveto	1	500	€ 2.289,20	10,00%	2.060,28 €	2.100,00 €	8,40 €
				Seminativo Arbor.	U	440	€ 1.793,95	10,00%	1.614,56 €	1.600,00 €	7,27 €
						13160			€ 53.448,89	€ 53.500,00	

*Assimilata ad uliveto ai fini della stima

Tabella 48: Riepilogo dei valori medi tra il metodo di stima n.1 ed il metodo di stima n.2

5. Riepilogo conclusivo della stima dei beni oggetto di pignoramento

Il tecnico scrivente riporta nel presente paragrafo un riepilogo relativo a tutte le stime eseguite e descritte nei precedenti paragrafi. In particolare, viene inserita una tabella in cui sono riportate le seguenti informazioni:

- **N.:** rappresenta il numero del bene oggetto di stima, per come indicato nel verbale di pignoramento;
- **Descrizione del bene oggetto di pignoramento:** rappresenta una descrizione sintetica del bene, comprendente tipologia, ubicazione ed identificativi catastali;
- **Valore complessivo del bene:** rappresenta l'importo economico stimato dal C.T.U., relativo all'intero bene (si precisa, quindi, che il suddetto importo è relativo a tutto il bene, senza tener conto delle differenti quote di proprietà in capo al Debitore ed al comproprietario);
- **Quota di proprietà in capo al Debitore:** rappresenta la quota di proprietà del bene, che risulta in capo al Debitore Esecutato, e che quindi è oggetto di pignoramento;
- **Valore della quota in capo al Debitore:** rappresenta l'importo economico stimato dal C.T.U., relativo alla sola quota del bene in capo al Debitore Esecutato;
- **Quota di proprietà in capo al comproprietario:** rappresenta la quota di proprietà del bene, che risulta in capo al comproprietario, e che quindi non è oggetto di pignoramento;
- **Valore della quota in capo al comproprietario:** rappresenta l'importo economico stimato dal C.T.U., relativo alla sola quota del bene in capo al comproprietario.

Sostanzialmente, i beni hanno un valore complessivo di **178.400,00 €**, di cui **106.000,00 € (oggetto di pignoramento)** risultano in capo al Debitore Esecutato (Sig.ra Omissis) e **72.400,00 € (non oggetto di pignoramento)** risultano in capo al comproprietario (Sig. Omissis, marito della Sig.ra Omissis).

Per come già anticipato nei precedenti paragrafi, potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

N.	Descrizione del bene oggetto di pignoramento	Valore complessivo del bene	Quota di proprietà in capo al Debitore	Valore della quota in capo al Debitore	Quota di proprietà in capo al comproprietario	Valore della quota in capo al comproprietario
1	Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC), alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 €	33.600,00 €	1/1	33.600,00 €	-	0,00 €
2	Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1, Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 €	23.300,00 €	1/2	11.650,00 €	1/2	11.650,00 €
3	Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC), in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2, Categoria F/3, Piano Primo	14.500,00 €	1/2	7.250,00 €	1/2	7.250,00 €
4	Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 €	15.200,00 €	1/2	7.600,00 €	1/2	7.600,00 €
5	Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 €	56.400,00 €	1/2	28.200,00 €	1/2	28.200,00 €
6	Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21, Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq	1.400,00 €	1/2	700,00 €	1/2	700,00 €
7	Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22, Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 €	12.200,00 €	1/2	6.100,00 €	1/2	6.100,00 €
8	Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46, Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 €	14.400,00 €	1/2	7.200,00 €	1/2	7.200,00 €
9	Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51, Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 €	7.400,00 €	1/2	3.700,00 €	1/2	3.700,00 €
TOTALE		178.400,00 €	-	106.000,00 €	-	72.400,00 €

Tabella 49: Riepilogo della stima dei beni oggetto di pignoramento.

Si specifica, tuttavia, che relativamente ai beni identificati con i seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterni n.1-2 (sostanzialmente i beni indicati con i numeri 2 e 3 della precedente tabella), dovranno essere sostenute le spese di regolarizzazione/ripristino (descritte dettagliatamente in risposta al quesito n.6 e quantificate in **una cifra non inferiore ai 12.000 €**), le quali dovranno quindi essere sottratte all'importo complessivo sopra riportato.

Occorre precisare che le sopracitate spese dovranno essere condivise tra i proprietari, nella misura del **50% ciascuno (previo parere favorevole dello stesso comproprietario)**.

Alla luce di quanto sopra, al netto delle regolarizzazioni necessarie, i beni hanno un valore complessivo di **166.400,00 €**, di cui **100.000,00 € (oggetto di pignoramento)** risultano in capo al Debitore Esecutato (Sig.ra Omissis) e **66.400,00 € (non oggetto di pignoramento)** risultano in capo al comproprietario (Sig. Omissis, marito della Sig.ra Omissis).

Di seguito, una tabella riepilogativa con gli importi sopra descritti:

Stima dei beni oggetto di pignoramento, al netto delle spese di regolarizzazione/ripristino	
Valore complessivo dei beni	€ 178.400,00
Valore della quota in capo al Debitore	€ 106.000,00
Valore della quota in capo al comproprietario	€ 72.400,00
Importo complessivo delle regolarizzazioni	€ 12.000,00
Importo delle regolarizzazioni (quota in capo al Debitore)	€ 6.000,00
Importo delle regolarizzazioni (quota in capo al comproprietario)	€ 6.000,00
Valore complessivo dei beni (al netto delle regolarizzazioni necessarie)	€ 166.400,00 (€ 178.400,00 - € 12.000,00)
Valore della quota in capo al Debitore (al netto delle regolarizzazioni necessarie)	€ 100.000,00 (€ 106.000,00 - € 6.000,00)
Valore della quota in capo al comproprietario (al netto delle regolarizzazioni necessarie)	€ 66.400,00 (€ 72.400,00 - € 6.000,00)

Tabella 50: Riepilogo della stima dei beni oggetto di pignoramento, al netto delle spese di regolarizzazione/ripristino

Si specifica, infine, che le spese sopra indicate, non tengono conto degli interventi sui prospetti esterni e delle certificazioni impiantistiche, per le motivazioni già indicate in risposta al quesito n.6.

Al fine di rendere più facilmente consultabile la possibile suddivisione in LOTTI ipotizzata dallo scrivente in risposta al quesito n.9, viene di seguito riportata una tabella riepilogativa con i valori di stima ottenuti per i singoli LOTTI.

In tabella, sono riportati gli importi totali e parziali, distinguendo quanto risulta in capo al Debitore da quanto risulta in capo al comproprietario.

N. LOTTO	Descrizione del lotto ipotizzato	Valore complessivo del lotto	Quota di proprietà in capo al Debitore	Valore della quota in capo al Debitore	Quota di proprietà in capo al comproprietario	Valore della quota in capo al comproprietario
1	- Terreno sito nel Comune di Campo Calabro (RC) , alla Contrada La Corte, censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Foglio di mappa n.5, Particella n.623 , Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 850 mq, Reddito dominicale 7,24 €, Reddito agrario 1,98 €	33.600,00 €	1/1	33.600,00 €	-	0,00 €
2	- Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC) , in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1 , Categoria C/1, Piano Terra, Classe 2, Superficie 41 mq, Consistenza 33 mq, Rendita catastale 587,99 € - Unità immobiliare sita nel Comune di Campo Calabro (RC) , in Vico Giona, censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2 , Categoria F/3, Piano Primo	37.800,00 €	1/2	18.900,00 €	1/2	18.900,00 €
3	- Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) , frazione Cannitello , censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.14 , Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.840 mq, Reddito dominicale 13,30 €, Reddito agrario 3,33 €	15.200,00 €	1/2	7.600,00 €	1/2	7.600,00 €
4	- Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) , frazione Cannitello , censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.20 , Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 6.850 mq, Reddito dominicale 49,53 €, Reddito agrario 12,38 € - Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) , frazione Cannitello , censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.21 , Qualità Area rurale, Consistenza 160 mq - Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) , frazione Cannitello , censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.22 , Consistenza 1.620 mq (Seminativo di 1.165 mq ed Uliveto di 455 mq), Reddito dominicale 6,90 €, Reddito agrario 2,02 €	70.000,00 €	1/2	35.000,00 €	1/2	35.000,00 €
5	- Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) , frazione Cannitello , censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.46 , Qualità Uliveto, Classe 1, Consistenza 1.750 mq, Reddito dominicale 12,65 €, Reddito agrario 3,16 € - Terreno sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) , frazione Cannitello , censito al N.C.T. del medesimo Comune con i seguenti identificativi: Sezione B, Foglio di mappa n.15, Particella n.51 , Consistenza 940 mq (Uliveto di 500 mq e Semin. Arbor. di 440 mq), Reddito dominicale 5,10 €, Reddito agrario 1,20 €	21.800,00 €	1/2	10.900,00 €	1/2	10.900,00 €
TOTALE		178.400,00 €	-	106.000,00 €	-	72.400,00 €

Tabella 51: Riepilogo della stima dei beni oggetto di pignoramento (considerando la possibile suddivisione in lotti)

Anche in questo caso, come già fatto per il lotto unico, occorre considerare le spese di regolarizzazione necessarie, che sono relative al solo LOTTO N.2 (valgono chiaramente le stesse considerazioni già ampiamente descritte per il caso precedente).

Alla luce di quanto sopra, al netto delle regolarizzazioni necessarie, il LOTTO N.2 ha un valore complessivo di **25.800,00 €**, di cui **12.900,00 € (oggetto di pignoramento)** risultano in capo al Debitore Esecutato (Sig.ra Omissis) e **12.900,00 € (non oggetto di pignoramento)** risultano in capo al comproprietario (Sig. Omissis, marito della Sig.ra Omissis).

4. Allegati

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 09/06/2022;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 09/06/2022;*
3. *Estratto di mappa Foglio di mappa n.14, Particella n.234 - Campo Calabro;*
4. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.14, Particella n.234 - Campo Calabro;*
5. *Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1 - Campo Calabro;*
6. *Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.2 - Campo Calabro;*
7. *Visura Catasto Fabbricati Foglio di mappa n.14, Particella n.234 (SOPPRESSO) - Campo Calabro;*
8. *Planimetria Foglio di mappa n.14, Particella n.234, Subalterno n.1 - Campo Calabro;*
9. *Estratto di mappa Foglio di mappa n.5, Particella n.623 - Campo Calabro;*
10. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.5, Particella n.623 - Campo Calabro;*
11. *Estratto di mappa Foglio di mappa n.15, Particelle n.14-46-51 - Villa San Giovanni;*
12. *Estratto di mappa Foglio di mappa n.15, Particelle n.20-21-22 - Villa San Giovanni;*
13. *Estratto di mappa Foglio di mappa n.15, Particelle n.14-20-21-22-46-51 - Villa San Giovanni;*
14. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.14 - Villa San Giovanni;*
15. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.20 - Villa San Giovanni;*
16. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.21 - Villa San Giovanni;*
17. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.22 - Villa San Giovanni;*
18. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.46 - Villa San Giovanni;*
19. *Visura Catasto Terreni Foglio di mappa n.15, Particella n.51 - Villa San Giovanni;*
20. *omissis;*

21. *omissis;*
22. *omissis;*
23. *Documentazione edilizia fabbricati (Campo Calabro, foglio 14, Particella 234, Sub. 1-2) reperita mediante accesso agli atti al Comune di Campo Calabro;*
24. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Campo Calabro (RC);*
25. *Certificati di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciati dal Comune di Villa San Giovanni (RC);*
26. *Busta relativa all'accatastamento del fabbricato (Campo Calabro, foglio 14, Particella 234);*
27. *omissis;*
28. *omissis;*
29. *omissis;*
30. *Verbale prima operazione peritale del 22/06/2022;*
31. *Verbale seconda operazione peritale del 18/07/2022;*
32. *Verbale terza operazione peritale del 19/07/2022;*
33. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
34. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1: Planimetria dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Foglio 14, Particella 234, Subalterno 1 (Comune di Campo Calabro);*
35. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2: Planimetria dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Foglio 14, Particella 234, Subalterno 2 (Comune di Campo Calabro);*
36. *Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Foglio 14, Particella 234, Subalterno 1 (Comune di Campo Calabro);*
37. *Comparables utilizzati per la stima dei terreni di Villa San Giovanni;*
38. *Comparables utilizzati per la stima dei terreni di Campo Calabro;*

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 04/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Latella

Riferimenti

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