

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- INTEGRAZIONE -

PROCEDURA ESECUTIVA N° 96/2022 R.G.Es.

promossa da

**AMCO – Asset Management Company s.p.a.
(Avv. Marco Pesenti)**

contro

[REDACTED]

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Stefano Cantone

PROSSIMA UDIENZA: 16/01/2023

**Ing. Giuseppe Arcudi
Via Carrera II, diramazione, n° 3
89122 – Reggio Calabria
Tel. 0965 654665 – Cell. 342 9939856**

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria Sez. GCO F. 9 part. 779 sub 15

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile risulta leggermente decentrata rispetto al nucleo urbano della frazione Gallico, con sparsa presenza edilizia di tipo prevalentemente popolare. Essa può godere di un certo apprezzamento sul mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano nonché per la presenza di una relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, possiede discrete caratteristiche intrinseche, con finiture interne di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla circostanza che ampie porzioni condominiali del fabbricato risultano non rifinite ed in mediocre stato di conservazione, nonché allo *status* di immobile **abusivo e non sanabile**.

Difatti, oltre alla accertata assenza di pratiche di condono edilizio pendenti, va anche segnalato che l'area in questione è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004 *"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 [c.d. "abusi minori" (n.d.r.)], l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*. Il che, come recentemente affermato dalla Corte di Cassazione Penale con Sentenza n. 190 del 7 gennaio 2021, *"impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001"*.

Inoltre, poiché le ragioni del credito sono successive ai termini fissati dalle tre leggi sul condono edilizio, l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

In atto, l'immobile oggetto di stima non risulta ancora gravato da alcun decreto di demolizione e riduzione in pristino né di acquisizione al patrimonio comunale.

Poiché, come è noto, l'effettiva attuazione di siffatti provvedimenti da parte degli organi preposti è operazione piuttosto remota e, comunque, soggetta a lunghi tempi di definizione, per la valutazione del valore commerciale del cespite appare corretto fare riferimento al *valore d'uso* per un periodo che può ragionevolmente essere fissato in anni 20. Tale valore è dato dall'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nell'arco temporale considerato.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* dell'appartamento (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Appartamento	105 mq	1,00	105,0 mq
Balconi	21 mq	0,30	6,3 mq
Sup. commerciale totale			111,3 mq

Per la definizione del **canone locativo unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un canone locativo unitario "ordinario" pari a **3,00 €/mq x mese**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2023, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 2,60 €/mq x mese ad un massimo di 3,40 €/mq x mese.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
111,30 mq	€/mq*mese 3,00	€ 333,90

Il **canone di locazione mensile** potenzialmente retribibile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimato pari a **€/mese 335,00** (trecentotrentacinque/00).

Il reddito annuo lordo (R_L) risulta:

$$R_L = 335,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.020,00$$

Il reddito annuo netto (R_N) si ottiene decurtando l'incidenza delle spese di gestione dell'immobile a carico del proprietario (manutenzione, oneri fiscali, ecc.), le quali possono ragionevolmente essere poste pari al 20% del reddito lordo:

$$R_N = 0,8 \times R_L = 0,8 \times \text{€ } 4.020,00 = \text{€ } 3.216,00$$

Assunto un tasso di capitalizzazione (r) del 4,5%, l'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nel ventennio risulta pari a:

$$D_a = R_N \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = \text{€ } 3.216,00 \times \frac{(1+0,045)^{20} - 1}{0,045(1+0,045)^{20}} = \text{€ } 41.833,52$$

Detraendo da tale valore l'importo delle spese condominiali insolute si ottiene:

$$\text{€ } 41.833,52 - \text{€ } 416,27 = \text{€ } \mathbf{41.417,25}$$

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, l'**attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato (corrispondente al suo *valore d'uso* per un ventennio), in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 41.000,00** (*quarantunomila/00*), da intendersi a corpo e non a misura.

LOTTO 2

Appartamento per civile abitazione al piano quarto di un maggior fabbricato in Via Anita Garibaldi Variante n° 48 frazione Gallico del Comune di Reggio Calabria Sez. GCO F. 9 part. 779 sub 16

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile risulta leggermente decentrata rispetto al nucleo urbano della frazione Gallico, con sparsa presenza edilizia di tipo prevalentemente popolare. Essa può godere di un certo apprezzamento sul mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano nonché per la presenza di una relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

L'unità immobiliare in oggetto, inoltre, risulta ristrutturata di recente con impianti e finiture interne di buona qualità.

Di contro, tuttavia, è certamente da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla circostanza che ampie porzioni condominiali del fabbricato risultano non rifinite ed in mediocre stato di conservazione, nonché allo *status* di immobile **abusivo e non sanabile**.

Difatti, oltre alla accertata assenza di pratiche di condono edilizio pendenti, va anche segnalato che l'area in questione è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004 *“L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 [c.d. “abusi minori” (n.d.r.)], l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi”*. Il che, come recentemente affermato dalla Corte di Cassazione Penale con Sentenza n. 190 del 7 gennaio 2021, *“impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001”*.

Inoltre, poiché le ragioni del credito sono successive ai termini fissati dalle tre leggi sul condono edilizio, l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

In atto, l'immobile oggetto di stima non risulta ancora gravato da alcun decreto di demolizione e riduzione in pristino né di acquisizione al patrimonio comunale.

Poiché, come è noto, l'effettiva attuazione di siffatti provvedimenti da parte degli organi preposti è operazione piuttosto remota e, comunque, soggetta a lunghi tempi di definizione, per la valutazione del valore commerciale del cespite appare corretto fare riferimento al **valore d'uso** per un periodo che può ragionevolmente essere fissato in anni 20. Tale valore è dato dall'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nell'arco temporale considerato.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma della *superficie lorda* dell'appartamento (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Appartamento	100 mq	1,00	100,0 mq
Balconi	16 mq	0,30	4,8 mq
Sup. commerciale totale			104,8 mq

Per la definizione del **canone locativo unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un canone locativo unitario "ordinario" pari a **3,30 €/mq x mese**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2023, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 2,60 €/mq x mese ad un massimo di 3,40 €/mq x mese.

Risulta pertanto:

Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
104,80 mq	€/mq*mese 3,30	€ 345,84

Il **canone di locazione mensile** potenzialmente retribibile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimato pari a **€/mese 345,00** (trecentoquarantacinque/00).

Il reddito annuo lordo (R_L) risulta:

$$R_L = 345,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.140,00$$

Il reddito annuo netto (R_N) si ottiene decurtando l'incidenza delle spese di gestione dell'immobile a carico del proprietario (manutenzione, oneri fiscali, ecc.), le quali possono ragionevolmente essere poste pari al 20% del reddito lordo:

$$R_N = 0,8 \times R_L = 0,8 \times \text{€ } 4.140,00 = \text{€ } 3.312,00$$

Assunto un tasso di capitalizzazione (r) del 4,5%, l'accumulazione al momento della stima dei redditi annui netti maturabili nel ventennio risulta pari a:

$$D_a = R_N \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = \text{€ } 3.312,00 \times \frac{(1+0,045)^{20} - 1}{0,045(1+0,045)^{20}} = \text{€ } 43.082,28$$

Detraendo da tale valore l'importo delle spese condominiali insolute si ottiene:

$$\text{€ } 43.082,28 - \text{€ } 1.016,39 = \text{€ } \mathbf{42.065,89}$$

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, l'**attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato (corrispondente al suo *valore d'uso* per un ventennio), in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 42.000,00** (*quarantaduemila/00*), da intendersi a corpo e non a misura.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI DI VENDITA

Lotto	Tipologia immobile	Piano	Sup. comm.le	Rif. catastali	Valore stimato
1	Appartamento per civile abitazione	4	111,3 mq	Sez. GCO F. 9 part. 779 sub 15	€ 41.000,00
2	Appartamento per civile abitazione	4	104,8 mq	Sez. GCO F. 9 part. 779 sub 16	€ 42.000,00

CONCLUSIONI

Con la presente relazione integrativa, che si compone di n° 7 pagine, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ai sensi dell'art. 16-bis della Legge 17 dicembre 2012 n. 221, il tutto è depositato in Cancelleria per via telematica.

Reggio Calabria, 19/12/2023

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Arcudi)