

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/22
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. BUGGE' FRANCESCO MARIA ANTONIO

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

**LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL
COMUNE DI REGGIO CALABRIA, STRADA CONTRADA ARETINA n: SNC,
IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO
CALABRIA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ. GNA AL FOGLIO 31,
PARTICELLA 202, SUB. 2,7,8,6.**

II C.T.U.

Ing. Alessandro Rosaci



Sommario

- 1. PREMESSA**
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 3. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO**
- 4. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO**
- 5. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO**
- 6. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO**
- 7. RISPOSTA AL PUNTO 5 E 6 DEL QUESITO**
- 8. RISPOSTA AL PUNTO 7 E 8 DEL QUESITO**
- 9. RISPOSTA AL PUNTO 9 E 10 DEL QUESITO**
- 10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO**
- 11. RISPOSTA AL PUNTO 12 E 13 DEL QUESITO**
- 12. RISPOSTA AL PUNTO 11 E PUNTO 12 DEL QUESITO**
- 13. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO**
- 14. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO**
- 15. ELENCO ALLEGATI**



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI
IMMOBILIARI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 01/22

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, STRADA CONTRADA ARETINA
n: SNC, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
REGGIO CALABRIA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ.
GNA AL FOGLIO 31, PARTICELLA 202, SUB. 2,7,8,6.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 20.03.2022 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Bugge' Francesco Maria Antonio, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Rosaci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio di Reggio Calabria al n. A3475, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 21.03.2022, tramite procedura telematica, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

- 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;



- 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;
- 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;
- 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;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;



- 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;
- 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;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- 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 restite 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.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 20/04/2022 ore 16:00, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Reggio Calabria, in Strada Contrada Aretina snc.

In tale occasione il CTU effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento.

3. RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL QUESITO

3.1. Verifica la completezza della documentazione di cui all' art. 567

co. 2 c.p.c.

3.1.1. Avvisi art. 567, co.2 c.p.c.

Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato, in data 02/02/2022, il deposito del certificato di trascrizione gravante sul bene ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. con numero di R.G. 1461 e R.P. 1207.

In riferimento alla documentazione prevista dall'art 567 c. 2° c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerate.

I dati catastali attuali e storici degli immobili dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione sono corretti.

3.1.2 Avvisi ex art. 599 del c.p.c.

Per quanto concerne l'eventuale comproprietà dei beni oggetto della procedura di esecuzione, dall'esame della documentazione agli atti e da quella reperita dal CTU (titolo di proprietà e visure catastali) si evince che l'immobile in oggetto risulta di proprietà esclusiva degli esecutati.



L'elenco delle certificazioni è di seguito riportato:

Periodo formalizzato 24/03/1992 – 13/05/2022

Elenco Immobili:

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 00202 Subalterno 0002

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana GNA Foglio 0031 Particella 00202 Subalterno 0006

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana GNA Foglio 0031 Particella 00202 Subalterno 0007

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

4. Sezione urbana GNA Foglio 0031 Particella 00202 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 18/03/1998 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 3957 - Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Repertorio 66812 del 26/02/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 18/03/1998 - Registro Particolare 3322 Registro Generale 3958 - Pubblico ufficiale DE TOMMASI ANTONIO Repertorio 66812 del 26/02/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 3309 - Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 13020/8475 del 01/03/2016 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 3310 - Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 13020/8475 del 01/03/2016 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 286 Registro Generale 3311 - Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 13021/8476 del 01/03/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

6. TRASCRIZIONE del 02/02/2022 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 1461 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2094 del 17/12/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono state acquisite sia la mappa censuaria, che identifica l'immobile interessato, e il conseguente certificato di destinazione urbanistica presso il comune di Reggio di Calabria, che certifica che la particella 202 del foglio 31 della sezione GNA è indicata nel PRG con la Destinazione Urbanistica E – Attività Primario (Agricola) - Art. 50,51 ,52 LR 19/02

4. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una zona collinare, località Aretina nel Comune di Reggio di Calabria in provincia di Reggio Calabria, in Strada Contrada Aretina snc. L'immobile interessato è costituito da un fabbricato avente 4 piani f.t., a con destinazione residenziale; l'intero fabbricato possiede una corte su tutti i lati, con accesso da Via Strada Contrada Aretina. Il lotto interessato dal fabbricato è caratterizzato da un cortile in terreno vegetale in fase di sistemazione, che si estende per l'intero perimetro della struttura e permette di poter accedere all'interno del fabbricato in quanto è allo stesso livello degli immobili posti a piano terra. Dal portone di ingresso si accede ai piani posti in elevazione tramite una scala condominiale ad oggi non rifinita; non è presente alcun ascensore. La zona interessata, come specificato precedentemente, è prevalentemente a destinazione residenziale e agricola, circondata da terreni agricoli coltivati e con una presenza non molto significativa di immobili, qualcuno in corso di costruzione, con scarsa presenza di traffico veicolare, essendo una zona collegata pressochè da due strade principali, ma utilizzata principalmente per accedere alle proprietà terriere o alle abitazioni presenti; non essendo presenti attività commerciali la zona risulta poco trafficata nelle ore diurne. L'immobile è situato in una zona collinare nella periferia sud del comune di Reggio Calabria a circa 360m dal livello medio mare in prossimità della frazione Aretina. La zona si presenta priva di servizi come chiese, uffici, scuole, farmacie, negozi e centri commerciali, in quanto zona in espansione, soprattutto nell'ultimo decennio, e quindi ad oggi delineata dalla sola presenza di unità abitative; la viabilità è anche ridotta poiché ad oggi presenti solo due



piccolo strade comunali che permettono di poter raggiungere l'immobile interessato. Gli oneri di urbanizzazione sono scarsi, di conseguenza, l'illuminazione del tracciato stradale è inesistente e la zona ad oggi risulta priva di condotta fognaria comunale che di servizi di rete internet. L'infrastruttura stradale presente nella zona interessata presenta una scarsa manutenzione con conseguente presenza di avvallamenti e zone prive di ripristini stradali.

Il fabbricato edificato precedentemente al 1988 con le caratteristiche costruttive ed architettoniche di una struttura in cemento armato intelaiata, composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano in elevazione. L'ossatura in elevazione in c.a. portante con travi e pilastri collegati con i solai gettati in opera costituisce la struttura portante secondo quanto si evince dal certificate di idoneità statica sottoscritto dall'Ing. Vittorio Montrone. La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita di intonaco civile tinteggiato in colore chiaro.

L'immobile interessato dalla relazione peritale è caratterizzato da un'unico ingresso che permette di accedere al vano scale, non ancora rifinito; l'ingresso principale dell'immobile risulta essere fornito da un portone. Le unità immobiliari sono collegate da tra loro da scale interne, con vano scala privo rifiniture e pavimentazione e non è presente alcun impianto di ascensore. L'intera struttura è rifinita ad intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei locali posti al piano terreno in quanto ancora in corso di costruzione e privi di tamponature. Il fabbricato può essere descritto analizzando singolarmente le diverse unità immobiliare che lo compongono:

- SUB 7: L'immobile identificato con il sub. 7 è situato a piano terra e presenta una superficie di 102 mq circa. Ad oggi è classificato in categoria catastale F3, essendo in corso di costruzione. Non presenta alcuna tamponatura, ne interna ne esterna, è privo di impianti, sia idrico che elettrico, e non risulta non rifinito.
- SUB 9: L'immobile identificato con il sub. 9 è situato a piano terra e presenta una superficie di 121 mq circa. Ad oggi è classificato in categoria catastale F3, essendo in corso di costruzione. Non presenta alcuna tamponatura, ne interna ne esterna, è privo di impianti, sia idrico che elettrico, e non risulta non rifinito.
- SUB 10: L'immobile identificato con il sub 10 è situato al piano primo f.t. e presenta una superficie 237 mq e di cui 52 mq destinati a verande e/o balconi. Ad oggi è classificato in categoria catastale F3, locale in corso di costruzione. L'immobile non

risulta rifinito ed risulta essere cantierizzato. E' composto da 7 vani e 2 verande. Le tamponature interne sono ultimate ma non rifinite, così come la pavimentazione risulta in massetto cementizio. Non sono presenti impianti, ne idrici ne elettrici. Gli infissi e le relative finiture sono inesistenti.

- **SUB 8** : L'immobile identificato con il sub 8 è situato al piano secondo f.t. e presenta una superficie di 237 mq di cui 52 mq destinati a verande e/o balconi. Ad oggi è classificato in categoria catastale A2, destinato quindi ad abitazione civile. L'immobile risulta ben rifinito con pavimentazione in gres porcellanato effetto marmovenato, pareti tinteggiate e porte il legno color bianco. L'immobile si presenta con una cucina soggiorno ampia di circa 78 mq, 3 vani destinati a camera, di cui una con servizi annessi e cabina armadio e 1 vano destinato a servizi igienici. L'immobile è dotato di 3 verande, cui due disposti in zona sud e una in zona nord. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento oltre che di caldaia. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro camera di colore bianco. Non sono presenti ne Attestazione di Prestazione Energetica (Ape) che mi impegnerò a redigere, ne certificazione di impianto elettrico e Agibilità del locale.
- **SUB 6**: L'immobile identificato con il sub 6 è situato al piano terzo f.t. e presenta una superficie di 204 mq destinato a lastrico solare e per questo identificato in categoria catastale F5

5. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

5.1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento.

Con l'atto di pignoramento del 25.11.2021, trascritto in data 02.02.2022 al Registro Particolare n.1207 e al Registro Generale 1461, il creditore procedente Credito Emiliano S.P.A. chiedeva che fosse eseguito il *"in Regio Calabria (RC) alla Via Via Sant'Andrea Snc, unità immobiliari immobiliari censite al catasto fabbricati del medesimo comune alla sezione GNA al Fgl. 31, part.202, sub. 2, 7, 8 e 6"*.

Riguardo il censimento presso L'agenzia del Territorio l'immobile oggetto del procedimento esecutivo è così identificato (cfr. visure aggiornate prodotte dal CTU):

- 100% Proprietà SEZ GNA FG. 31 MAP 202 SUB 2 Via Sant'Andrea Snc Piano T-1 in



capo

OMISSIS

- 100% Proprietà SEZ GNA FG. 31 MAP 202 SUB 7 già sub 3 Strada Contrada Aretina SNC, p. T, in corso di costruzione,

OMISSIS

- 100% Proprietà SEZ GNA FG. 31 MAP 202 SUB 8 già sub 3 Strada Contrada Aretina SNC, p. 2, A2, cl U, vani 7,5, 178 mq, tot. escluse aree scoperte 169 mq in capo a

OMISSIS

- 50% Proprietà SEZ GNA FG. 31 MAP 202 SUB 6 Strada Contrada Aretina SNC, p. 3, lastrico solare, 180 mq

OMISSIS

- 50% Proprietà SEZ GNA FG. 31 MAP 202 SUB 6 Strada Contrada Aretina SNC, p. 3, lastrico solare, 180 mq i

OMISSIS

Alla luce di quanto sopra, i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono parzialmente con le risultanze.

Ciò premesso, viene costituito da due lotti di vendita così definiti:

LOTTO "1": APPARTAMENTO SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, VIA STRADA CONTRADA ARETINA SNC, PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PARTE DEL PIANO TERZO, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZIONE GNA DEL FOGLIO 31,

PARTICELLA 202, SUB. 9 A/2, 10 CAT. F/3 E 50 % SUB. 6 CAT. F/5.

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che **i dati catastali risultano conformi** allo stato di fatto attuale, in quanto la planimetria catastale associata all'immobile risulta essere corrispondente poichè l'immobile di proprietà di "omissis". E' stata effettuata una variazione catastale relativamente ai sub 9 e 10 in quanto precedentemente facenti parte di un unico sub denominato sub 2 ma che allo stato attuale, pur essendo unità immobiliari in corso di costruzione e quindi non ultimati, sarebbe stato necessario al termine delle lavorazioni effettuare una divisione catastale poichè immobili non collegati con alcuna scala interna, ma solo da quella condominiale.

LOTTO "2": APPARTAMENTO SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, VIA STRADA CONTRADA ARETINA SNC, PIANO TERRA, PIANO SECONDO E PARTE DEL PIANO TERZO, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZIONE GNA DEL FOGLIO 31, PARTICELLA 202, SUB. 7 CAT. A/2, 8 CAT. F/3 E 50% SUB. 6 CAT. F/5.

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che **i dati catastali risultano conformi** allo stato di fatto attuale, in quanto la planimetria catastale associata all'immobile risulta essere corrispondente poichè l'immobile di proprietà di "omissis".

6. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

Come specificato precedentemente è stata effettuata una variazione catastale del sub 2 istituendo i sub 9 e 10 al fine di permettere l'identificazione puntuale dei sub essendo precedentemente fusi pur essendo materialmente ben distinti.

7. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

E' stato richiesto presso il Comune di Reggio Calabria, settore Urbanistica



il certificato di destinazione urbanistica che specifica quanto riportato di seguito:

SEZ. GNA FOGLIO 31 PART. 202

Zona omogenea F – Attività primaria: Agricola

Rif. Art. NTA: Art. 50,51 ,52 LR 19/02

Vista la L.R.le n. 19/02 e ss.mm.ii. e l'art. 65 co. 2 della medesima, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. e R.E.U., vista la pubblicazione sul BURC n.5 del 21/01/2020 si specifica che: Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambitoterritoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. A i restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

Nel P.S.C. e R.E.U. le sopra elencate particelle risultano indicate come segue:

Destinazione P.S.C.:

A.t.u. IV.2

Rif. REU

Territorio periurbano (E0a, E0b, E0c)

I Vincoli Inibitori correlati alla particella in oggetto sono i seguenti:

1	Paesaggistico – ambientale	SI	In parte: art. 142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27.06.1985
2	Sismico	SI	Zona I , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	NO	
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	SI	R.D.L. 3267/1923
7	PAI - PSEC	SI	In parte: PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia)
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L. 58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993; Superficie conica

8. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

L'immobile possiede regolare documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni amministrative a meno di dichiarazione di agibilità.

L'immobile in questione è stato regolarizzato con permesso in sanatoria derivante da condono edilizio secondo l'art. 35 della legge n. 47 del 1985, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria, con pratica di condono edilizio n. A/7330 n. 279 con prot. 125788 del 08.09.2015.

Non è presente alcuna certificazione di agibilità dell'immobile.

Non sono presenti opere abusive e risultano effettuati i pagamenti delle relative oblazioni.

9. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

I beni pignorati siano non gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà derivante da atto di compravendita;

10. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione è stimato su costi standard relative a manutenzioni ordinarie e spese condominiali derivanti da luce scala e impianti accessori come ascensore e/o cancello elettrico ecc. L'importo è pari a circa

€ 50,00/mese per lotto di vendita.



Ad oggi non è costituito alcun condominio e non risultano eventuali spese straordinarie deliberate e/o relativi debiti, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ed eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

11. RISPOSTA AL PUNTO 9 E PUNTO 10 DEL QUESITO

Dalla documentazione analizzata dal CTU è possibile evincere che la vendita del bene pignorato può essere suddiviso in lotti, come precedentemente identificati, e quindi la vendita può essere effettuata considerando il bene in n. 2 lotti. Il CTU procederà quindi alla stima per singolo lotto, compiutamente al giudizio di divisibilità, analizzando due diversi criteri di stima e le eventuali spese da detrarre per poter mettere a norma l'intera documentazione.

12. RISPOSTA AL PUNTO 11 E PUNTO 12 DEL QUESITO

Ad oggi l'unico immobile occupato è il sub. 8 in quanto gli altri sub ad oggi risultando in corso di costruzione e non possiedono le caratteristiche di abitazione. L'immobile è occupato dalla stessa ditta proprietaria.

13. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO

I beni pignorati non presentano alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità; non sono riscontrati vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; non sono presenti alcuni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

14. RISPOSTA AL PUNTO 14) DEL QUESITO

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare 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:

$$S_C = S_P + \sum K_n * S_u \quad (13.1)$$

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 al seguente risultato:

	Superfici (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Totale
Superficie lorda coperta lotto 1			
- Sub. 9	121,70	1,05	121,78
- Sub.10	261,90	1,05	274,99
- 50% del sub.6	113,52	1,05	119,95
Tot Superficie lorda coperta lotto 1			516,72
Superficie lorda coperta lotto 2			
- Sub. 7	101,58	1,05	106,78
- Sub. 8	261,90	1,05	274,99
- 50% del sub.6	113,52	1,05	119,72
-			
Tot Superficie lorda coperta lotto 2			501,49
	Superficie commerciale totale		1018,21

Tabella 1: Calcolo della superficie commerciale.



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

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

Il primo metodo rientra nella categoria delle *stime orientate al mercato*, cioè quelle dove è possibile avere come dati di confronto, *prezzi realmente 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: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferia/FRAZIONE GALLINA E INSEDIAMENTI URBANI CIRCOSTANTI

Codice di zona: D15

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	940	L	2,7	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	1,8	2,7	L
Box	NORMALE	360	440	L	1,9	2,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	145	210	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	840	1250	L	3,2	4,5	L

Tabella 2: 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.

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

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (13.2)$$

nella quale:

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



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

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

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (13.3)$$

I rapporti strumentali, sono dei 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 sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

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

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

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

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (13.4)$$

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.

Tale parametro assume una maggiore influenza nella valutazione di unità immobiliari residenziali.

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:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (13.5)$$

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

La *funzionalità* di un'unità immobiliare, adibita a residenza, è legata alla possibilità di usufruire correttamente di tutti gli spazi dell'abitazione, da parte dei suoi abitanti.

La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo ad intervalli.

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

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

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

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

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'unità immobiliare, $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$ si terrà



in conto dell'influenza che gli stessi hanno reciprocamente tra loro per ottenere il rapporto strumentale di aggiustamento dell'unità immobiliare, rispetto ad altre dello stesso segmento immobiliare.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (13.6)$$

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

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	tra i km 1,01 e km 3,00	1,000
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	tra i mt 501 e km 1,00	1,000
Produttoria Γ_1		1,000

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

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,000
Giardini		0,998
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,000
Binari ferroviari	Terziaria	1,000
Negozi, botteghe, ecc.		1,000
Produttoria Γ_2		0,998

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

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
Panoramicit�	1,061
Presenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,068
Produttoria Γ_3	1,133

Tabella 5: Zona Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento propriet  estetiche rispetto alla citt .

$$\text{Coefficiente di zona } \Gamma = 1,000 * 0,998 * 1,133 = 1,131$$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idrraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Riscaldamento Autonomo	-	1,002
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	(edificio sotto i 3 piani)	1,000
Giardino privato		0,999
Produttoria Δ_1		1,003

Tabella 6: Edificio Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalit  edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2		
ELEMENTO	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Estetica delle facciate	mediocre	1,000
Decorazioni ed ornamenti	mediocre	1,000
Estetica parti comuni (atrio, scale, pianerottoli, portone edificio, portoni alloggi)	mediocre	1,000
Composizione architettonica	mediocre	1,000
Produttoria Δ_2		1,000

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3	
PARAMETRO SOCIALE	PRESENZA +/-ASSENZA -
Portone d'ingresso costantemente chiuso	1,000
Silenzio nelle ore notturne	1,000
Recinzione propriet� condominiale	1,000
Produttoria Δ_3	1,000

Tabella 8: Edificio Caratteristiche sociali: rapporto strumentale di aggiustamento caratteristiche sociali edificio rispetto a valore medio.



EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4	
LAVORI DA ESEGUIRE SUGLI ELEMENTI COMUNI DELL'EDIFICIO	
Tipologia lavori	NECESSARI LAVORI DI MANUTENZIONE SULLE SCALE E SULLE FACCIATE DELL'EDIFICIO
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE	
Tinteggiatura pareti scale	1,050
Atrio d'ingresso	1,030
Infissi delle scale	1,020
Gradini scale	1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	1,020
Tinteggiatura facciate	1,000
Tinteggiature ringhiere	1,020
Stato dei Frontalini	1,040
Stato impermeabilizzazione	1,000
Stato pavimentazione	1,050
Stato grondaie e pluviali	1,000
Stato fondazioni	1,000
Stato pilastri o muri portanti	1,060
Elettrico scale	1,000
Riscaldamento	1,000
Idraulico comune	1,050
Colonne fognarie	1,000
Citofono	1,000
Antenna centralizzata	1,000
Produttoria Δ_4	1,423

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

$$\text{Coefficiente di edificio } \Delta = 1,003 \cdot 1,000 \cdot 1,000 \cdot 1,423 = 1,427$$

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 8

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	1,018
Ventilazione	ottima	1,018
Insolazione	scarsa	1,015
Dimensione ambienti	ottima	1,016
Disposizione ambienti	ottima	1,038
Qualità servizi	media	1,026
Qualità cucina	discreta	1,023
Classe energetica alloggio	scarsa	1,143
Produttoria Ω_1		1,331

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Portone di ingresso	normale	1,000
Porte interne	normale	1,008
Tinte e decori	normale	1,009
Pavimentazioni	ottima	1,020
Piastrelle pareti bagno	scarsa	1,005
Piastrelle pareti cucina	normale	1,005
Infissi	normale	1,009
Rubineria	normale	1,002
Produttoria Ω_2		1,059

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	COEFF. CORRETTIVO
Piano SECONDO	0,850
Affaccio prevalente: giardino	1,003
Produttoria Ω_3	0,853

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale	COEFF. CORRETTIVO
Oltre I 180 mq	0,985
Produttoria Ω_4	0,985

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

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Nessun intervento necessario	1,000
Produttoria Ω_5	1,000

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

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 1,331 \cdot 1,059 \cdot 0,853 \cdot 0,985 \cdot 1,000 = 1,184$$

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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \Delta \Omega$
SUB. 8	1,100	1,004	1,184	1,308

Tabella 15: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile) :

- U.i.u. subalterno 8: 840,00 €/mq;



Successivamente, si sono applicate le relazioni (13.2) e (13.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 8	840,00	1,308	1098,72	274,00	301.041,87
				Valore Totale ARROTONDATO	301.050,00

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

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 7

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	1.000
Ventilazione	ottima	1.000
Insolazione	scarsa	0,990
Dimensione ambienti	ottima	1.000
Disposizione ambienti	ottima	1.000
Qualità servizi	media	0,970
Qualità cucina	discreta	0,980
Classe energetica alloggio	scarsa	0,984
Produttoria Ω_1		0,941

Tabella 17: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Portone di ingresso	normale	0,9960
Porte interne	normale	0,9920
Tinte e decori	normale	0,9933
Pavimentazioni	ottima	0,9732
Piastrelle pareti bagno	scarsa	0,9950
Piastrelle pareti cucina	normale	0,9950
Infissi	normale	0,9910
Rubineria	normale	0,9985
Produttoria Ω_2		0,936

Tabella 18: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	COEFF. CORRETTIVO
Piano TERRA	0,900
Affaccio prevalente: giardino	1,003
Produttoria Ω_3	0,903

Tabella 19: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4

Taglio dimensionale Tra l mq 101 e l mq 121 Produttoria Ω_4	COEFF. CORRETTIVO
	0,9970
	0,9970

Tabella 20: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE
QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5

Opere	Coefficiente
Costruzione Tramezzature	0,9996
Posa Pavimentazione	0,9997
Installazione Finestre	0,9980
Inst. Portone e porte int.	0,9990
Inst. Impianto elettrico	0,9900
Inst. Impianto idrico	0,9220
Produttoria Ω_5	0,9094

Tabella 21: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 0,941 * 0,936 * 0,930 * 0,9970 * 0,9094 = 0,7210$$

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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
SUB. 7	1,100	1,004	0,7210	0,7962

Tabella 22: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile) :

- U.i.u. subalterno 7: 740,00 €/mq;

Successivamente, si sono applicate le relazioni (13.2) e (13.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 7	740,00	0,7962	589,18	107,00	63.043,86
				Valore Totale ARROTONDATO	63.050,00

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



CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 9

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	1,000
Ventilazione	ottima	1,000
Insolazione	scarsa	0,990
Dimensione ambienti	ottima	1,000
Disposizione ambienti	ottima	1,000
Qualità servizi	media	0,970
Qualità cucina	discreta	0,980
Classe energetica alloggio	scarsa	0,984
Produttoria Ω_1		0,941

Tabella 24: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Portone di ingresso	normale	0,9960
Porte interne	normale	0,9920
Tinte e decori	normale	0,9933
Pavimentazioni	ottima	0,9732
Piastrelle pareti bagno	scarsa	0,9950
Piastrelle pareti cucina	normale	0,9950
Infissi	normale	0,9910
Rubineria	normale	0,9985
Produttoria Ω_2		0,936

Tabella 25: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	COEFF. CORRETTIVO
Piano TERRA	0,900
Affaccio prevalente: giardino	1,003
Produttoria Ω_3	0,903

Tabella 26: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale	COEFF. CORRETTIVO
Tra l mq 101 e l mq 121	0,9970
Produttoria Ω_4	0,9970

Tabella 27: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Costruzione Tramezzature	0,9996
Posa Pavimentazione	0,9997
Installazione Finestre	0,9980
Inst. Portone e porte int.	0,9990
Inst. Impianto elettrico	0,9900
Inst. Impianto idrico	0,9220
Produttoria Ω_5	0,9094

Tabella 28: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,941 \cdot 0,936 \cdot 0,930 \cdot 0,9970 \cdot 0,9094 = 0,7210$

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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
SUB. 9	1,100	1,004	0,7210	0,7962

Tabella 29: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile) :

- U.i.u. subalterno 7: 740,00 €/mq;

Successivamente, si sono applicate le relazioni (13.2) e (13.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 9	740,00	0,7962	589,18	127,00	74.827,76
				Valore Totale ARROTONDATO	74.830,00

Tabella 30: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 10

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1

Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	1,000
Ventilazione	ottima	1,000
Insolazione	scarsa	0,990
Dimensione ambienti	ottima	1,000
Disposizione ambienti	ottima	1,000
Qualità servizi	media	0,970
Qualità cucina	discreta	0,980
Classe energetica alloggio	scarsa	0,984
Produttoria Ω_1		0,941

Tabella 31: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.



UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Portone di ingresso	normale	0,9960
Porte interne	normale	0,9920
Tinte e decori	normale	0,9933
Pavimentazioni	ottima	0,9732
Piastrelle pareti bagno	scarsa	0,9950
Piastrelle pareti cucina	normale	0,9950
Infissi	normale	0,9910
Rubineria	normale	0,9985
Produttoria Ω_2		0,936

Tabella 32: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3	
Caratteristica	COEFF. CORRETTIVO
Piano PRIMO	0,900
Affaccio prevalente: giardino	1,003
Produttoria Ω_3	0,903

Tabella 33: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4	
Taglio dimensionale	COEFF. CORRETTIVO
Oltre I 180 mq	0,985
Produttoria Ω_4	0,985

Tabella 34: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Costruzione Tramezzature	0,9996
Posa Pavimentazione	0,9997
Installazione Finestre	0,9980
Inst. Portone e porte int.	0,9990
Inst. Impianto elettrico	0,9900
Inst. Impianto idrico	0,9220
Produttoria Ω_5	0,9094

Tabella 55: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

$$\text{Coefficiente u.i. } \Omega = 0,941 * 0,936 * 0,930 * 0,9850 * 0,9094 = 0,7210$$

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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
SUB. 10	1,100	1,004	0,7210	0,7962

Tabella 36: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile) :

- U.i.u. subalterno 7: 840,00 €/mq;

Successivamente, si sono applicate le relazioni (13.2) e (13.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 10	840,00	0,7962	668,80	274,00	183.255,56
Valore Totale ARROTONDATO					183.260,00

Tabella 37: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo civile), in quanto trattandosi di lastrico totale tutti i coefficienti di omogenizzazione sono pari ad 1,000 e non sono presenti impianti:

- U.i.u. subalterno 7: 740,00 €/mq;

Essendo un lastrico solare è stata considerata una parzializzazione del valore pari al 25% del valore di mercato pari quindi a **185 €/mq**.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (13.2) e (13.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 6	740,00	0.250	185,00	227,04	42.002,40
Valore Totale ARROTONDATO					42.000,00

Tabella 38: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento 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:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (13.7)$$

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo 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. subalterno : € 3,05 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 Reggio di Calabria, pari al 4.50%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nelle seguenti tabelle di sintesi:

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 8**

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,05	1,100	1,004	1,184
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese		€3,050	
Superficie commerciale Sc (mq)		274,00	
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)		€ 1094,00	
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)		€ 13.128,00	
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)		€ 1.969,20	
Reddito netto (R.A.L. - S)		€ 11.158,80	
Tasso medio redditività immobiliare T (%)		4,50 %	
Valore di capitalizzazione R.N./T		€ 247.973,33	
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)		€ 248.000,00	



Tabella 39: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 840,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 274,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 301.050,00. Pertanto il valore medio tra € 301.050,00 ed € 248.000,00 risulta essere pari ad € 215.630,00.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per l'occupazione, si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 204.848,50.

In sintesi, il valore dell'immobile è stato individuato con due diversi criteri, che hanno condotto alla determinazione dei seguenti importi:

	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DI STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI [Euro]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA [Euro]
SUB 8	€ 301.050,00	€ 248.000,00

Tabella 40: Determinazione del valore dell'immobile mediante i due metodi.

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 7**

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,05	1,100	1,004	0,721
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€3,050		
Superficie commerciale Sc (mq)	127,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 260,00		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 3.120,00		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 468,00		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 2652,00		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 58.933,33		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 59.000,00		

Tabella 41: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 740,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 107,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 59.000,00. Pertanto il valore medio tra € 71.570,00 ed € 59.000,00 risulta essere pari ad € 61.025,00. Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per l'occupazione, si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 57.973,75. Considerando che il subalterno è destinato a



portico come da permesso di costruire il suo valore è pari al 40% del valore calcolato, pari quindi a € 23.189.50

In sintesi, il valore dell'immobile è stato individuato con due diversi criteri, che hanno condotto alla determinazione dei seguenti importi:

	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DI STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI [Euro]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA [Euro]
SUB 7	€ 71.570,00	€ 59.000,00

Tabella 42: Determinazione del valore dell'immobile mediante i due metodi.

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 9**

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,05	1,100	1,004	0,721
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€3,050		
Superficie commerciale Sc (mq)	127,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 311,00		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 3.732,00		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 559,80		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 3172,00		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 70.493,33		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 70.500,00		

Tabella 43: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 740,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 107,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 70.500,00. Pertanto il valore medio tra € 74.830,00 ed € 70.500,00 risulta essere pari ad € 72.265,00. Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per l'occupazione, si ottiene un



importo totale (arrotondato) di € 69.031,75. Considerando che il subalterno è destinato a portico come da permesso di costruire il suo valore è pari al 40% del valore calcolato, pari quindi a € 27.612.70

In sintesi, il valore dell'immobile è stato individuato con due diversi criteri, che hanno condotto alla determinazione dei seguenti importi:

	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DI STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI [Euro]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA [Euro]
SUB 9	€ 74.830,00	€ 70.500,00

Tabella 44: Determinazione del valore dell'immobile mediante i due metodi.

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 10**

	<i>Rapporto strumentale complessivo della zona Γ</i>	<i>Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ</i>	<i>Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω</i>
Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	1,100	1,004	0,721
€ 3,05			
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese		€3,050	
Superficie commerciale Sc (mq)		274,00	
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)		€ 666,00	
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)		€ 7.992,00	
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)		€ 1.198,80	
Reddito netto (R.A.L. - S)		€ 6.793,20	
Tasso medio redditività immobiliare T (%)		4,50 %	
Valore di capitalizzazione R.N./T		€ 150.960,00	
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)		€ 151.000,00	

Tabella 45: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 840,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 107,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 151.000,00. Pertanto il valore medio tra € 183.260,00 ed € 151.000,00 risulta essere pari ad € 167.130,00.



Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per l'occupazione, si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 158.773,50.

In sintesi, il valore dell'immobile è stato individuato con due diversi criteri, che hanno condotto alla determinazione dei seguenti importi:

	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DI STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI [Euro]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE DETERMINATO CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA [Euro]
SUB 10	€ 183.260,00	€ 151.000,00

Tabella 46: Determinazione del valore dell'immobile mediante i due metodi.

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA IN BASE AL CRITERIO
DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO - SUBALTERNO 6**

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 3,05	1,100	1,004	0,721
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€3,050		
Superficie commerciale Sc (mq)	238,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 512,00		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 6.144,00		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 921,60		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 5.222,40		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 116.053,33		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 116.050,00		

Tabella 47: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 740,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 238,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 116.050,00, ma essendo un lastrico solare consideriamo solo il 25% del suo valore pari quindi a € 29.012,50



Pertanto il valore medio tra € 42.000,00 ed € 29.012,50 risulta essere pari ad € 35.506,00.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per l'occupazione, si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 33.730,90.

Si ricorda, inoltre, che in virtù delle difformità edilizie riscontrate, occorre presentare:

- S.C.I.A. per agibilità di importo complessivo pari a circa **1000,00€**

che vanno quindi sottratti al valore dell'immobile sopra stimato del sub. 8, in quanto ad oggi l'unico ad avere destinazione abitativa con categoria catastale A2.

In sintesi, il valore relative ai due lotti di vendita come precedentemente identificati è il seguente:

DETERMINAZIONE CONCLUSIVA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 9	27.612,70
SUB 10	158.773,50
50 % SUB 6	16.865,45
TOTALE	203.251,65

LOTTO 2	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
SUB 8	203.484,50
SUB 7	23.189,50
50 % SUB 6	16.865,45
TOTALE	243.539,45

Tabella 48: Proposta conclusiva del valore dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

15. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla seguente relazione:

- Visure Storiche
- Copia Documentazione Urbanistica
- Atto Notarile
- Copia Conforme Pratica Edilizia Comune di RC
- Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori
- Book fotografico
- Nota di di iscrizione al ruolo
- Istanza di vendita
- APE - Attestazione di Prestazione Energetica
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Rilievo planimetrico

II CTU**Ing. Alessandro Rosaci**

DOE. ING. ALESSANDRO ROSACI
Incaricato di firma A.A. 1075
in base al Decreto del 10/01/2018
del Tribunale di Palermo

