

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 89/25
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO CANTONE

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

- LOTTO UNICO: IMMOBILE IN PIENA PROPRIETA' SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI ALLA SEZ. A, FOGLIO 3, PARTICELLA 49, SUB. 6 CAT A/3, CLASSE 3, VANI 5, CONSISTENZA MQ 74,00 PIANO TERRA

Il 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. 89/25

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

- LOTTO UNICO: IMMOBILE IN PIENA PROPRIETA' SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI ALLA SEZ. A, FOGLIO 3, PARTICELLA 49, SUB. 6 CAT A/3, CLASSE 3, VANI 5, CONSISTENZA MQ 74,00 PIANO TERRA

* * * * *

1. PREMESSA

Con provvedimento del 21/01/2026 il Giudice dell'Esecuzione, DOTT. STEFANO CANTONE, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Rosaci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A3475, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 22/01/2026, 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; Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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;
- 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 17/02/2026 ore 18:00, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Villa San Giovanni, Provincia di Reggio Calabria, in Via Mattia Preti n°3.



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

3. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

Dalla certificazione notarile depositata nella procedura n.89/2025, è emerso che l'immobile oggetto della perizia è di piena proprietà del debitore esecutato, trascritto in data 24/05/2010 al n. 10130 R.G. con atto di compravendita rogato dal Notaio Puntorieri Maria in data 21/05/2010, Rep. 7070/3130.

Di seguito l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 7058 Registro Generale 10130

Pubblico ufficiale PONTORIERI MARIA Repertorio 7070/3130 del 21/05/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 2098 Registro Generale 10131

Pubblico ufficiale PONTORIERI MARIA Repertorio 7071/3131 del 21/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2025 - Registro Particolare 15627 Registro Generale

19265 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO DI CALABRIA Repertorio

2535 del 24/09/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

La zona dove insiste in fabbricato di cui fa parte il lotto oggetto di questa relazione è pianeggiante, in Villa San Giovanni, in Via Mattia Preti n.3, censito al N.C.E.U. del Comune di Villa San Giovanni, al Foglio 3 della Sez.A, Particella 49, sub. 6, piano terra (primo f.t.), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23 di mq 74,00. La zona di interesse in cui è presente il lotto in questione è una zona centrale della città di Villa San Giovanni, ad oggi molto ben servita, con diverse attività commerciali (farmacie, uffici Postali, supermarket, ecc), e con punti di interesse specifici per la città di Villa San



Giovanni come il Porto (circa 1,5 km) e la Stazione Ferroviaria (circa 1,6 km). Il lotto interessato fa parte di un fabbricato posto fronte strada di Via Mattia Preti, una traversa di Via Corrado Alvaro ad oggi una delle arterie principali di Villa San Giovanni; Il fabbricato è costituito da n.4 piani fuori terra, ognuno dei quali è costituito da n.3 unità immobiliari ad uso abitativo, tranne al piano terra in cui sono presenti n.2 unità immobiliari ad uso abitativo e n.1 ad uso commerciale, che confina con Via Corrado Alvaro. Il fabbricato in questione si trova adiacente ad un altro fabbricato di altra ditta solo dal lato est, mentre dalle altre direzioni non è confinante con nessun altro fabbricato bensì ha l'ingresso delle unità abitative dalla Via Mattia Preti, e l'ingresso del locale commerciale dalla Via Corrado Alvaro. L'intero complesso edilizio è stato edificato 1982 e ad oggi tutte le unità immobiliari risultano rifinite.

Il Lotto in questione si riferisce ad un appartamento al piano terra (primo f.t.), al quale si accede tramite scala condominiale rifinita.

L'appartamento è costituito da 5 camere disposte come in planimetria allegata per una superficie di circa 74,00 mq coperti. L'immobile si trova in buono stato conservativo, risulta abitato, ed è composto da una camera da una cucina soggiorno, due camera da letto, un bagno, e un ripostiglio; L'immobile presenta impianto elettrico ed impianto idrico che al momento del sopralluogo risultano funzionanti ma privi di certificazione di conformità. Sono presenti pavimentazioni e rivestimenti di uso semplice (gres porcellanato), non di pregio, ma in buon stato conservativo. Le porte interne sono in legno color noce. Gli infissi presentano un buon stato conservativo, in materiale PCV con vetrocamera. E' presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento con condizionatori e boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è completo.

Lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'attestazione APE allegata alla presente.

4. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

I dati contenuti nel pignoramento sono conformi al dato catastale ed individuano correttamente l'immobile.



5. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

La planimetria catastale risulta errata ed è stata effettuata la rettifica tramite pratica catastale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, registrata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria con protocollo RC0036441 del 25/03/2026; le anomalie presenti risultavano sono relativamente alla disposizione interna differente dallo stato attuale, senza alcun aumento di volumetria o difformità di carattere simile.

6. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Villa San Giovanni con destinazione residenziale B sottozona B2 (*Completamento e ristrutturazione edilizia; edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici e private, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, ne moleste ne nocive, e in parte in zona E*); E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato di destinazione e vincoli inibitori in data 10/02/2026.

7. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

E' stata effettuata una richiesta ufficiale tramite pec dallo scrivente della documentazione relativa ad autorizzazioni e concessioni amministrative presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria ed il lotto risulta in regola in quanto la costruzione è stata edificata con regolare Concessione n.93 del 23/12/1991 e Nulla Osta del Genio Civile n.6145 del 27/11/1986 di cui si allega la documentazione.

E' presente il certificato di agibilità rilasciato in data 23/03/1995 con prot. 5173.

Non sono presenti difformità urbanistiche. E' presente una difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti della quale si è provveduto ad effettuare un'aggiornamento catastale.



8. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

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

9. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

E' ad oggi costituito alcun condominio nominato Primavera, e la gestione delle spese condominiali viene gestita da un amministratore incaricato, il quale, tramite comunicazione ufficiale dichiara che le spese condonimali mensili sono pari a 42,00 €; al momento della richiesta viene comunicato che non sono presenti posizioni debitorie da parte del condomino proprietario del lotto in esecuzione immobiliare. Non sono ad oggi presenti delle spese straordinarie deliberate, ma vengono versate mensilmente 10,50 € come fondo di accantonamento.

10.RISPOSTA AL PUNTO 9 E PUNTO 10 DEL QUESITO

Dalla documentazione analizzata dal CTU è possibile evincere che la vendita del bene pignorato non può essere suddivisa in più Lotti.

Il CTU procederà quindi alla stima di un unico lotto, analizzando due diversi criteri di stima.

11.RISPOSTA AL PUNTO 11 E PUNTO 12 DEL QUESITO

Ad oggi l'immobile risulta occupato da locatari, tramite regolare contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. 24120610033212598.

12.RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO

Il bene pignorato non presenta alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità; non sono riscontrati oneri di natura condominiale e di altra natura; non sono presenti alcuni diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



13.RISPOSTA AL PUNTO 14) DEL QUESITO

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare le superfici commerciali dei singoli lotti 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 - LOTTO UNICO	74,00	1,05	77,70

Tabella 1: Calcolo della superfici commerciali.

Per la determinazione del valore dei lotti in questione, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

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

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

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: VILLA SAN GIOVANNI (M018)
Fascia: Semicentrale
Zona: SEZ. A: LOC. PENDENTE LATRICO, ACCIARELLO, PEZZO INFERIORE, BOTTARO, PIAZZA IMMACOLATA.
Codice zona: C1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	880	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	690	L	1,9	2,5	L
Box	NORMALE	305	440	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1100	L	2,9	4,3	L
Stampa				Legenda			

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:

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

(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 dei lotti oggetti 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 - Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche presenti in letteratura e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

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

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

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 Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 , Ω_5 .

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

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

L'aspetto *estetico* prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del 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	1,010
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	tra i mt 1,01 e km 3,00	1,000
Produttoria Γ_1		1,010

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		0,999
Linee di autobus		1,000
Musei		0,997
Uffici pubblici		0,999
Binari ferroviari	Terziaria	0,999
Negozi, botteghe, ecc.		1,015
Produttoria Γ_2		1,008

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



ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
Panoramicità	0,993
Presenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	0,998
Produttoria Γ_3	0,991

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

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,010 \cdot 1,008 \cdot 0,991 = 1,008$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	0,997
Riscaldamento Autonomo	-	0,991
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	0,997
Ascensore	(edificio sotto i 3 piani)	0,999
Giardino privato		0,990
Produttoria Δ_1		0,976

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2		
ELEMENTO	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Estetica delle facciate	Buono	0,997
Decorazioni ed ornamenti	Buono	0,997
Estetica parti comuni (atrio, scale, pianerottoli, portone edificio, portoni alloggi)	Buono	0,997
Composizione architettonica	Buono	0,997
Produttoria Δ_2		0,988

Tabella 7: Edificio Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà 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 proprietà condominiale	0,997
Produttoria Δ_3	0,997

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	nessuno	
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE		
Tinteggiatura pareti scale		1,000
Atrio d'ingresso		1,030
Infissi delle scale		0,999
Gradini scale		1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIAE		
Conservazione intonaco		1,000
Tinteggiatura facciate		0,998
Tinteggiature ringhiere		1,000
Stato dei Frontalini		0,999
Stato impermeabilizzazione		0,900
Stato pavimentazione		1,000
Stato grondaie e pluviali		1,000
Stato fondazioni		1,000
Stato pilastri o muri portanti		1,000
Elettrico scale		1,000
Riscaldamento		1,000
Iidraulico comune		1,000
Colonne fognarie		1,000
Citofono		1,000
Antenna centralizzata		1,000
Produttoria Δ_4	0,923	

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

Coefficiente di edificio $\Delta = 0,976 \cdot 0,988 \cdot 0,997 \cdot 0,923 = 0,887$

CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	0,993
Ventilazione	buona	0,999
Insolazione	buona	1,000
Dimensione ambienti	buona	1,000
Disposizione ambienti	buona	0,998
Qualità servizi	buona	0,998
Qualità cucina	buona	0,997
Classe energetica alloggio	buona	0,991
Produttoria Ω_1		0,976

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	1,008
Porte interne	normale	1,008
Tinte e decori	normale	1,009
Pavimentazioni	normale	1,020
Piastrelle pareti bagno	normale	1,005
Piastrelle pareti cucina	normale	1,005
Infissi	normale	1,009
Rubinetteria	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 TERRA		0,900
Affaccio prevalente: CORTILE		1,005
Produttoria Ω_3		0,904

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	
Meno di 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		0,995
Produttoria Ω_5		0,995

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,976 \cdot 1,059 \cdot 0,904 \cdot 0,985 \cdot 0,995 = 0,915$

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	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
LOTTO UNICO	0,997	0,887	0,915	0,809

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. LOTTO UNICO: 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 6	740,00	0,809	598,66	77,70	46.515,88
				Valore Totale ARROTONDATO	46.500,00

Tabella 16: 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:

$$V_c = \frac{R_n}{r}$$

(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 : € 2,85 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 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 – LOTTO UNICO**

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
€ 2,85	0,997	0,887	0,915
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€2,306		
Superficie commerciale Sc (mq)	77,70		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 179,186		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 2.150,240		



Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 322,536
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 1.827,704
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 40.615,64
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 40.600,00

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 € 598,66, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 77,70 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 46.500,00.

Pertanto il valore medio tra € 46.500,00 ed € 40.600,00 risulta essere pari ad € 43.550,00.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per assenza di garanzia per vizi si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 42.000,00.

In sintesi, il valore di vendita del **LOTTO UNICO** è stato individuato come segue:

Euro € 42.000,00



14. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla seguente relazione:

- All.1 Visura Storica
- All.2 Planimetria catastale
- All.3 Estratto di Mappa
- All.5 Verbale di sopralluogo
- All.5 Rilievo Fotografico
- All.6 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All.7 Documentazione Urbanistica
- All.8 A.p.e.
- All.9 Visura Ipotecaria
- All.10 Relazione Informativa

Il CTU

Ing. Alessandro Rosaci

Dott. Ing. Alessandro ROSACI
Iscrizione all'Albo n° A.5475
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e industriale
 **ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA**

