



*Tribunale di Reggio Calabria – Sezione Esecuzioni Immobiliari,
G.Es. Dott. **Francesco Maria Buggè***

Relazione del C.T.U.

Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal G.Es. Dott. Francesco Maria Buggè
nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.64/2025 R.G.Es

Parti nel procedimento:

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Udienza: 09.06.2026

C.T.U.:

Arch. Diamante Amanda Lobriglio

- Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il n° 2740

- [REDACTED]

- [REDACTED]

-Iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 625 categoria Architetti



Premesso:

che in data 23 Ottobre 2025, il *G.ES.* nominava *C.T.U.* la sottoscritta *Arch. Diamante*

Provincia di Reggio Calabria al n° *A/2740*, ed al n°625 categoria Architetti dell'albo dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria* per la procedura esecutiva immobiliare n.

che il *G.ES.* poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della



stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., *il Giudice* ha dato disposizioni affinché il CTU esegua le indagini richieste e depositi il proprio elaborato peritale almeno 30 giorni prima dell'udienza

che è stato fissato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in VIA

15:00 con il quale si è dato inizio alle operazioni peritali (Allegato 11);

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione, depositata telematicamente, che si compone di 33 pagine di testo (più n. 12 documenti "fuori testo" allegati), ritiene di avere assolto l'incarico prioritario ricevuto e rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento.



INDICE

PREMESSA.....	6
Attività svolte.....	7
RISPOSTA AL PRIMO QUESITO.....	8
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.....	9
RISPOSTA AL TERZO QUESITO	14
RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL QUINTO QUESITO.....	15
RISPOSTA AL SESTO QUESITO.....	15
RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO	16
RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO	16
RISPOSTA AL NONO QUESITO.....	17
RISPOSTA AL DECIMO QUESITO.....	17
RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO.....	17
RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO.....	17
RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO.....	18
RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO	18
Calcolo della superficie lorda vendibile.	18
Criterio di stima adottato – metodo per apprezzamenti e detrazioni.....	20
Criterio di stima – Metodo dei coefficienti di differenziazione.....	30
Valore di mercato dell'immobile	32
CONCLUSIONI	33



PREMESSA

[REDACTED]

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Urbana				Censuaria					
[REDACTED]									

Tabella 1 Dati catastali immobili pignorati



Attività svolte

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver acquisito telematicamente gli atti prodotti nel procedimento in esame, ed averne studiato il contenuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo in data 11 Novembre 2025, presso l'immobile oggetto di causa, ubicato a Reggio Calabria in Via

Nel corso del sopralluogo sono state condotte le seguenti attività:

- è stato acquisito un numero congruo di fotografie digitali dell'immobile (cfr. Allegato 2);
- è stata esaminata la sagoma dell'immobile con l'impronta riportata sull'estratto aerofotogrammetrico e catastale di zona;
- sono state esaminate le pertinenze del fabbricato;
- è stato effettuato un rilievo geometrico dell'immobile allo scopo di definire la sua planimetria (Allegato 3).

In seguito al sopralluogo il C.T.U. ha continuato la sua attività effettuando delle ricerche presso gli uffici della Pubblica Amministrazione:

- sono state effettuate delle visure catastali ed estratti di mappa presso l'Agenzia delle Entrate - Divisione servizi Catastali, e ispezioni ipotecarie aggiornate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, utilizzando come criterio di ricerca l'identificativo catastale dell'immobile pignorato.
- è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti in data 28.11.2025 presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica, allo scopo di reperire tutti i documenti e atti autorizzativi (Concessione Edilizia, Elaborati Tecnici, Certificato di agibilità etc.), relativi al fabbricato in cui è ubicato l'appartamento su cui grava l'atto cautelare di pignoramento.

Tutta la documentazione sopra citata, riportata tra gli allegati, ha consentito di effettuare una ricostruzione storica delle varie fasi costruttive che ha conferito all'immobile pignorato la sua conformazione attuale.



RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Così come disposto nell'art. 567, co.2 c.p.c. è stata verificata la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie dell'ultimo ventennio (Allegato 4), sul bene oggetto di pignoramento, risultano trascritti i seguenti atti, di seguito riportati in ordine cronologico:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILI.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2001.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Reggio Calabria, Via Cappuccinelli Diramazione Labate n. 20, 89126 Reggio Calabria. In Figura 1 è riportata un'ortofoto con evidenziato in rosso il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame.

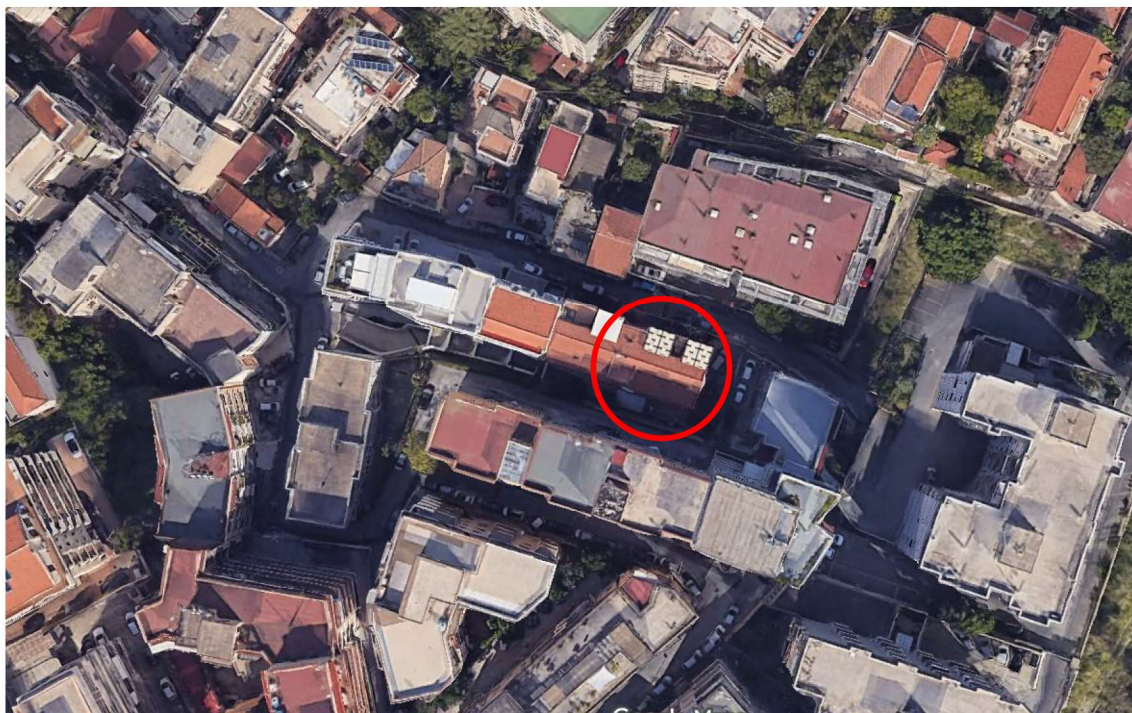


Figura 1 Ortofoto dell'area in esame

L'immobile fa parte di un fabbricato in c.a. a 5 piani f.t. di tipologia “a stecca” con tre facciate libere e una in aderenza con un fabbricato di altra ditta. Il fabbricato è costituito da un piano terra adibito a garage e ulteriori quattro piani adibiti ad abitazioni (due app. per piano) ed una copertura in parte a terrazza ed in parte a mansarda.

L'immobile si trova in una zona centrale della città risultando ben collegato con le principali vie di collegamento verso la città e verso l'esterno. Il centro dista meno di 1 km ed è facilmente raggiungibile anche a piedi. La stazione ferroviaria (stazione Lido) dista circa 1,3 km e quella centrale 2,6 km; il porto di Reggio Calabria circa 2,2 km; l'aeroporto di Reggio Calabria circa 8 km. Costituisce elemento di pregio la prossimità al centro in particolare dall'immobile è facilmente raggiungibile il Museo Nazionale, l'ospedale Riuniti, l'università, edifici di culto, le scuole ed una serie di servizi presenti sul territorio.



Le opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legge 847/64 sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile:

- Strade residenziali (rete stradale)
- spazi di sosta e parcheggi
- spazi di verde attrezzato
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ecc..
- pubblica illuminazione
- rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari.

Nel caso in esame non si riscontra l'assenza di nessuna delle precedenti opere elencate.



(Figura 2-Allegato 5).



Figura 2 Estratto di mappa catastale

L'immobile (Figura 3) è costituito da struttura portante in cemento armato ordinario con solai e balconi latero-cementizi, la fondazione, a trave rovescia, è anch'essa in cemento armato. Le tamponature esterne sono costituite da mattoni forati, gli infissi esterni sono in alluminio come



anche le persiane. La copertura è costituita da mansarde con terrazze piane praticabili. I prospetti si presentano in buono stato di conservazione senza evidenti segni di degrado dovuti agli agenti atmosferici o a cause antropiche. Il fabbricato è circondato da un piccolo cortile che costituisce, per ogni unità immobiliare, relativa pertinenza.

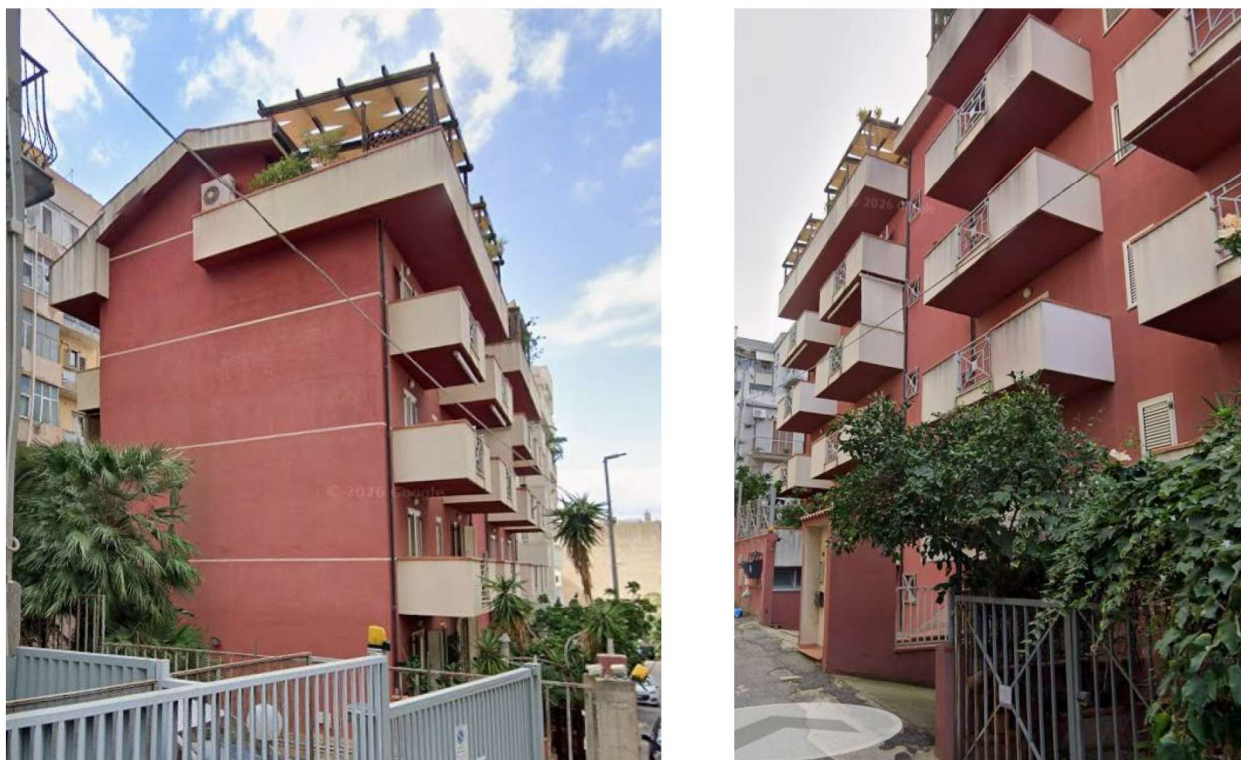


Figura 3 Vista dell'immobile in esame

All'appartamento in esame identificato catastalmente con il sub 20, si accede dal vano scala condominiale fornito anche di ascensore. Dal portone di ingresso blindato si entra direttamente nel soggiorno-pranzo con attigua cucina. Dal soggiorno si accede tramite un disimpegno alla zona notte costituita da tre camere da letto e due bagni. Sono inoltre presenti quattro balconi accessibili rispettivamente da due camere da letto e dal soggiorno. Il pavimento è prevalentemente in cotto a meno della zona notte del tipo “parquet” in legno di color ciliegio. Tutte le stanze si presentano in buono stato di manutenzione tranne che per l'evidente condensa/muffa nelle pareti (Figura 3). La tinteggiatura interna è stata effettuata con idropittura lavabile senza finiture di particolare pregio con colori tenui in tutti degli ambienti. L'impianto di illuminazione risulta perfettamente funzionante e garantisce una buona illuminazione degli ambienti. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (caloriferi), sono invece presenti tre condizionatori con pompa



di calore e una caldaia per acqua calda sanitaria. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in cotto.



Figura 4 Vista dell'immobile in esame

L'immobile, così come indicato negli elaborati grafici in Figura 5 presenta una superficie calpestabile complessiva di circa 90 m^2 alla quale vanno associati 25 m^2 di superficie costituita dai balconi. La superficie lorda è di 105 m^2 e l'altezza media è di 2,70 m.



Pianta piano secondo _ Stato di fatto

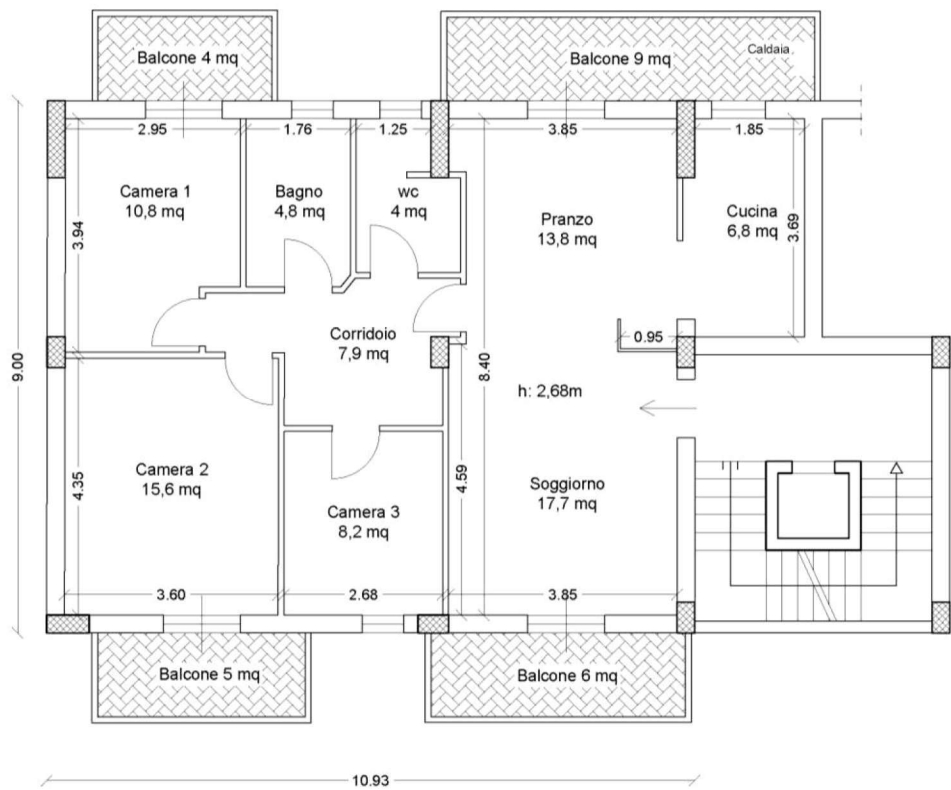


Figura 5 Pianta dell'appartamento stato di fatto (fuori scala)

La superficie netta (calpestabile) è di seguito riportata:

SECONDO PIANO	
Ambienti	Superfici [mq]
Soggiorno	17,7
Pranzo	13,80
Cucina	6,8
Corridoio	7,9
wc	4,00
bagno	4,8
Camera 1	10,8
Camera 2	15,6
Camera 2	8,2
Totale	89,6

Tabella 2 – Superficie calpestabile (al netto dei muri perimetrali) immobile pignorato



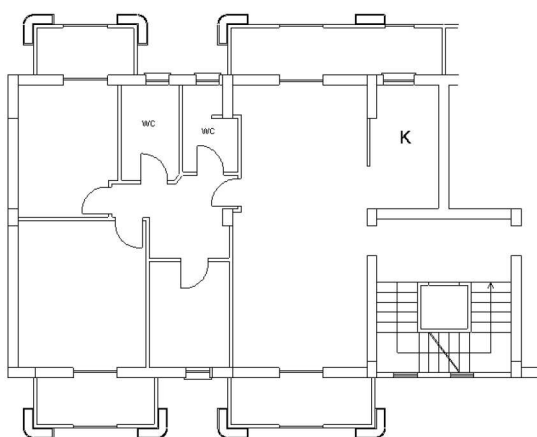
La documentazione fotografica dell'unità immobiliare è riportata nell'Allegato 2 e le planimetrie nell'Allegato 3. L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, quest'ultimo viene regolarmente redatto ed allegato alla presente (Allegato 9).

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

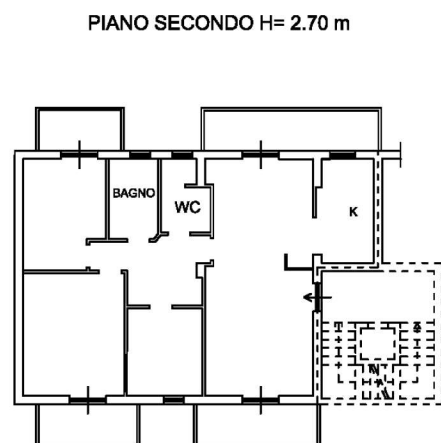
La descrizione del bene contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) risulta pienamente conforme allo stato di fatto e alla documentazione disponibile, consentendo univocamente l'esatta identificazione dell'immobile. Si rileva esclusivamente una minima incongruenza nella visura catastale, nella quale l'indirizzo indicato è VIA SALITA CAPPUCCINELLI n. 24 Piano 2, mentre sia lo stato di fatto che il resto della documentazione riportano coerentemente l'indirizzo Via Cappuccinelli Diramazione Labate n. 20.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria dell'immobile depositata presso il catasto in data 11/11/2025 (Figura 6a-Allegato 6). In particolare, sono state riscontrate delle minime differenze nelle partizioni interne e una imprecisione nell'indirizzo. Si è operato pertanto un aggiornamento catastale mediante modello DOCFA con il quale oltre ad aggiornare le planimetrie contestualmente è stata effettuata la necessaria variazione toponomastica (Figura 6b – Allegato 6).



(a) Planimetria catastale depositata in data 11/11/2025



(b) Planimetria catastale aggiornata

Figura 6



RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Al momento del rilascio del permesso di costruire il terreno su cui insiste il fabbricato ricadeva in zona territoriale omogenea "B" del Piano regolatore vigente all'epoca.

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

Allo scopo di verificare la conformità urbanistica, lo scrivente ha effettuato delle ricerche presso l'ufficio Urbanistica del comune di Reggio Calabria (Allegato 10). In particolare, L'immobile è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi urbanistici:

[REDACTED]

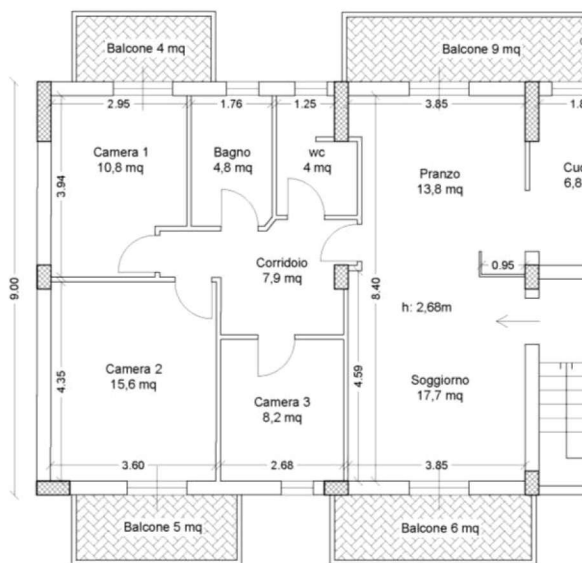
[REDACTED]

17/02/2000.

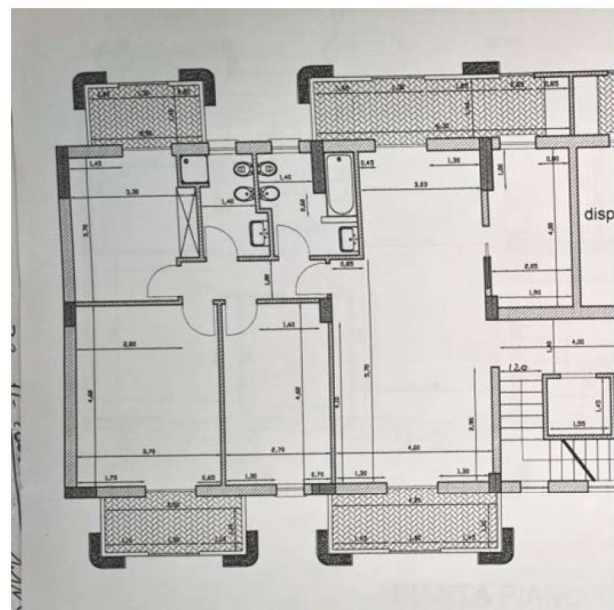
[REDACTED]

Dal confronto tra lo stato di progetto assentito e lo stato di fatto rilevato, durante le operazioni peritali, l'unità immobiliare si presenta conforme allo stato di progetto a meno di piccole difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni come evidenziato nella figura successiva





(a) Stato di fatto



(b) Stato di progetto

Figura 7 Confronto stato di fatto e stato di progetto - Piano secondo

La difformità edilizia riscontrata, consistente in modifiche della distribuzione interna possono essere regolarizzate mediante presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Dall'analisi della documentazione disponibile (atti di provenienza e visure catastali) non risultano gravami di censo, livello o uso civico a carico del bene pignorato. Il diritto vantato dal debitore è di piena proprietà. Non emergono, allo stato degli atti, elementi che facciano ritenere il fabbricato edificato su area gravata da uso civico.

RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO

Il bene pignorato è un appartamento che fa parte di un condominio che prende il nome di "Condominio Amaranto" del quale si allega il regolamento di condominio e relative tabelle millesimali (Allegato 8). Le spese fisse condominiali di gestione e manutenzione, dell'immobile sono di 537,91 annui. risultano spese straordinarie deliberate o spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. La quote insolute in capo all'esecutato sono pari a € 6.727,67 come riportato nel verbale di assemblea di condominio del 04/02/2026 (Allegato 8).

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Il bene pignorato è costituito da un appartamento unifamiliare che funzionalmente si configura come unica unità immobiliare. In considerazione delle caratteristiche tipologiche, distributive e impiantistiche del fabbricato, nonché della sua destinazione d'uso, non risulta tecnicamente possibile né economicamente conveniente procedere alla vendita del bene in più lotti, senza comprometterne la funzionalità e il valore di mercato. Non sussistono pertanto i presupposti per la formazione di lotti autonomi, né per l'identificazione di nuovi confini o la redazione di frazionamenti catastali, anche ai fini della successiva approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale. Conseguentemente, si ritiene che il bene debba essere posto in vendita in un unico lotto.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

procederà alla stima dell'intero bene.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

L'occupazione del bene è riconducibile al diritto di proprietà del debitore esecutato, accertato mediante acquisizione dell'atto di compravendita del fabbricato (Allegato 7), regolarmente trascritto anteriormente al pignoramento. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro non risultano contratti di locazione registrati aventi ad oggetto l'immobile pignorato. Non sussistono pertanto titoli di detenzione o possesso di terzi opponibili alla procedura esecutiva, né risultano procedimenti giudiziari pendenti per il rilascio dell'immobile.

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

Non ricorre il caso di occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dell'ex coniuge del debitore esecutato. Pertanto, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale da acquisire o valutare ai fini della presente procedura.



RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, né vincoli di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sull'immobile pignorato.

Sul fabbricato insistono esclusivamente:

- vincolo sismico, derivante dalla classificazione sismica del territorio comunale;
- vincolo archeologico

Tali vincoli non precludono la trasferibilità del bene, ma comportano l'obbligo, per l'acquirente, di rispettare le prescrizioni normative vigenti in caso di interventi edilizi o modifiche dello stato dei luoghi. Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, atteso che il bene è costituito da fabbricato unifamiliare autonomo. Non emergono contratti o atti incidenti sulla capacità edificatoria del bene che restino a carico dell'acquirente. Dalle risultanze ipotecarie e catastali risultano formalità pregiudizievoli, negli ultimi 20 anni, connesse solamente alla presente procedura esecutiva, le quali potranno essere oggetto di cancellazione ai sensi di legge e, pertanto, non opponibili all'acquirente. Non risultano diritti demaniali (quali diritto di superficie o servitù pubbliche) né usi civici gravanti sull'immobile, né conseguenti oneri di affrancazione o riscatto.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

Di seguito sono indicati i criteri di stima adottati per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame. Si specifica che la stima dell'unità immobiliare è stata condotta considerando lo stato di fatto ovvero quello rilevato in situ. Al valore di stima sono stati decurtate tutte le somme necessarie per la sua regolarizzazione.

Calcolo della superficie lorda vendibile.

La misura delle superfici è un'operazione necessaria per individuare la consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si definisce "superficie reale" una misura, rilevata a 1.5m di altezza dal pavimento, dell'area in esame che si ottiene considerando il file esterno dei muri perimetrali e il file mediano dei muri di confine. In particolare, la superficie reale di un singolo vano è data dalla forma geometrica che si ottiene considerando il filo esterno dei muri perimetrali dello stabile e il filo mediano dei muri di confine con altri vani o con altri alloggi o con le scale. La superficie reale di un'area esterna invece sarà data solo dai suoi confini, come, ad esempio, nel caso di un balcone, dal filo esterno dello stesso. Non tutte le superfici possono avere lo stesso prezzo in un'unità



immobiliare di tipo residenziale, ci saranno infatti diverse quotazioni di mercato in base all'importanza della loro utilizzazione o funzione.

Le superfici dell'immobile si possono distinguere in funzione della loro funzione e utilizzo come riportato in tabella:

Superfici a funzione principale o assimilabile alla principale
Saloni, salotti, camere da letto, cucine, bagni, ripostigli, latrine, ingressi, corridoi, dispense, verande e in genere tutti i vani necessari (o per disimpegno) alla funzionalità degli spazi principali
Superfici a funzione complementare alla principale
Soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, lavanderie, spanditoi, granai, vani principali ma aventi superficie o altezza minore di quella minima stabilita
Superfici a funzione dipendente dalla principale
Balconi, terrazze usufruibili, cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi
Superfici a funzione speciale
Tettoie aperte, portici, cisterne, ricoveri, spazi pertinenziali speciali

Tabella 3 - Classificazione generale delle "superfici abitative" per funzione

Allo scopo di portare in conto, nel giudizio di stima, la differenza tra le varie superfici in funzione della loro utilizzazione e funzionalità si considera ai fini estimativi un coefficiente di ponderazione denominato "rapporto mercantile" ottenuto dal rapporto tra il prezzo marginale della superficie a funzionalità essenziale (principale) e il prezzo marginale della superficie a funzionalità secondaria. Tale coefficiente ha sostanzialmente la funzione di rendere omogeneo il valore unitario della superficie secondaria rispetto alla superficie principale; pertanto, si definisce superficie commerciale complessiva di un bene immobile residenziale la sommatoria delle varie superfici reali di stima moltiplicate per il corrispondente rapporto mercantile. La superficie commerciale, dunque, è una misura "fittizia" nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile in ragione dei relativi rapporti mercantili. Nel caso in esame, la superficie commerciale è pari a:

APPARTAMENTO

SUPERFICI PRINCIPALI			
Descrizione	Rapporto mercantile	Superficie reale (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	105	105,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	40%	0	0,00
Veranda esterna	60%	0	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	25%	0	0,00



SUPERFICI DI ORNAMENTO			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Balconi e Lastrici solari fino a 25 mq	30%	25	7,50
Balconi e Lastrici solari oltre a 25 mq	10%	0	0,00
Terrazzi e Logge coperte	35%	0,00	0,00
Verande	50%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	0	0,00
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	10%	0	0,00

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	15%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	0	0,00
Locali tecnici	15%	0	0,00
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	35%	0	0,00

<i>Superficie commerciale (mq)</i>	113,0
---	--------------

Criterio di stima adottato – metodo per apprezzamenti e detrazioni

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario conoscere un valore unitario (€/mq) di beni simili a quello oggetto di stima e che sia riferito alla stessa zona territoriale. Nel caso specifico si utilizzano i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI). L'osservatorio immobiliare suddivide il territorio in zone territoriali omogenee definendo ciascuna zona (zona OMI) come un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali. In definitiva una zona omogenea è un'area nella quale le caratteristiche economiche di scala assumono lo stesso valore medio. L'edificio in esame ricade nella zona: C2 - fascia: Semicentrale zona: VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E. CUZZOCREA - ARGINE DXCALOPINACE - PARCO FIAMMA del comune di Reggio Calabria. In Figura 8 è evidenziata la zona OMI in cui ricade l'immobile in esame.





Figura 8 – Individuazione Zona OMI

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2025 (II semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati in Tabella 4:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1150	L	3,7	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	870	L	2,9	3,8	L
Box	NORMALE	485	660	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	180	255	L	1,2	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L	4,2	6,1	L

Tabella 4 - Valori Osservatorio mercato immobiliare (OMI)

Nel caso in esame ci si riferisce alle rilevazioni relative ad Abitazioni Civili coerentemente con la classificazione catastale dell’immobile.

Poiché i valori unitari medi sono riferiti ad immobili con caratteristiche simili a quello in esame e ricadenti nella stessa zona omogenea, allo scopo di valutare le caratteristiche proprie dell’immobile oggetto di stima, si applicano dei coefficienti correttivi, denominati rapporti strumentali di aggiustamento (RS), che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato portando in conto le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche e la situazione giuridica dell’immobile stesso.



Fra le caratteristiche intrinseche vanno considerate ad esempio:

- posizione e orientamento (relative all'esposizione, all'illuminazione ed all'aerazione);
- qualità e stato di conservazione delle finiture e degli impianti, pertinenze esclusive e condominiali, funzionalità, ecc.;
- eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli e gravanti di varia natura.

A differenza delle condizioni intrinseche che sono quelle interne e quindi proprie dell'immobile oggetto di stima, le condizioni estrinseche sono quelle esterne, ovvero estranee all'oggetto di valutazione ovvero:

- l'ubicazione;
- le condizioni climatiche, igieniche e di salubrità dell'area;
- la destinazione urbanistica;
- l'urbanizzazione dell'area (esistenza di servizi ed infrastrutture quali strade, acquedotti, fognature, reti elettriche e telefoniche, ecc.);
- la realtà economico-sociale (densità e distribuzione della popolazione, pressione fiscale, ecc.);
- il rapporto domanda-offerta del mercato immobiliare nell'area.

Per situazione giuridica, infine, si intende l'esistenza di tutti i vincoli di diritto pubblico e privato che pongono limiti alla utilizzazione del bene ed incidono, pertanto, sul suo valore. I coefficienti correttivi sono reperibili in letteratura e dedotti da elaborazioni statistiche su scala nazionale, le tabelle impiegate per il calcolo dei rapporti strumentali sono riportate in Allegato 12. Si considerano dunque le caratteristiche della zona in cui ricade l'immobile ovvero la centralità e la vicinanza a qualsiasi entità di particolare pregio: storico, artistico, panoramico o ambientale (Allegato 12- Tab 1). In particolare, il requisito di "centralità" non implica che l'immobile sia geometricamente posto al centro città, ma nelle vicinanze della zona della città che rappresenta il cuore della vita sociale, economica e culturale.

Nota: I valori OMI sono, come precedentemente detto, riferiti alla zona in cui ricade il fabbricato, tuttavia le zone OMI comprendono un'ampia fascia territoriale; pertanto, è necessario considerare i rapporti strumentali di aggiustamento che determinano le caratteristiche della località in cui sorge l'edificio oggetto di stima.

Successivamente si analizzano le caratteristiche funzionali della zona urbana in cui ricade l'immobile che coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata, in altri termini l'urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi (Allegato 12- Tab.2).



Analizzata la zona in esame si procede con l'analisi delle caratteristiche dell'intero edificio cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte. Si analizzano dunque le caratteristiche funzionali dell'edificio (Allegato 12 -Tab. 3) in termini di dotazioni tecniche e tecnologiche di cui è dotato l'edificio stesso. L'aspetto funzionale dell'edificio è di notevole rilevanza in quanto determinano un aumento del valore dell'immobile. Si procede con l'analisi delle caratteristiche estetiche (Allegato 12 -Tab. 4) secondo tre livelli di giudizio:

1. “mediocre”, ovvero che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica;
2. “pregevole”, ovvero che qualifica l'estetica dell'edificio rimanendo tuttavia tra la qualità media della zona;
3. “artistico”, ovvero elemento di notevole valore e con caratteristiche estetiche superiori a quelle medie di zona.

Altro elemento preponderante sul valore dell'edificio è la conservazione di un edificio (Allegato 12-Tab. 5). Tale aspetto è quello che solitamente ha la maggiore attenzione da parte di un potenziale acquirente, poiché una cattiva conservazione dell'edificio comporta, dopo l'acquisto, un'ulteriore spesa. I rapporti di aggiustamento indicati sono:

1. “nulli”, ovvero quando non vi sono opere da eseguire;
2. “minimi”, ovvero quando le opere sono inquadrabili nell'ambito della manutenzione ordinaria;
3. “Parziali”, ovvero quando sono necessarie opere di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria (con ad es. sostituzione di porzioni di fabbricato);
4. “Totali”, ovvero quando sono necessarie opere di manutenzione straordinaria.

In ultima analisi si considerano le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima (caratteristiche intrinseche dell'immobile) qualora l'edificio sia composto da più unità immobiliari indipendenti. Si analizzano le caratteristiche posizionali come il livello di piano e l'affaccio, inteso come qualità della visuale permanente che si ha dalla zona giorno (Allegato 12 -Tab. 7). Altro aspetto di notevole influenza è il taglio dimensionale (Allegato 12 -Tab. 8). Si analizzano inoltre le caratteristiche funzionali (Allegato 12 -Tab. 9) intese come:

- grado di illuminazione, ovvero la quantità di finestre o superfici trasparenti atte al passaggio della luce;
- il grado di insolazione, ovvero la quantità di ore di irradiazione solare diretto delle facciate a contatto con l'esterno;
- la dimensione e disposizione degli ambienti rispetto agli standards abitativi;



- il numero di zone morte, esse sono le zone della casa senza una specifica funzione che non sono utilizzate con elementi funzionali, ma solo estetici.
- la presenza di vani accessori per il deposito;
- la qualità di bagni e cucina;
- la classe energetica dell'edificio.

Ogni condizione di qualità ed efficienza funzionale che si trovi con evidenza al di sotto degli standards abitativi è indicata come “scarsa”, al contrario è indicata come “normale” se rispetta tali standards, mentre buona o ottima quando li supera. In particolare, in relazione alle caratteristiche di illuminazione, si può considerare avente qualità “media”, una stanza in cui il rapporto aero-illuminante è pari ad almeno 1/8 ovvero la superficie delle finestre è maggiore o uguale a 1/8 della superficie di pavimento. Nelle tabelle seguenti sono riportati, i criteri di valutazione di alcune caratteristiche funzionali della generica unità immobiliare.

VALORE ILLUMINAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
Grado	Vani	R_{ai}	Numero di vani con R_{ai} indicato insoddisfatto
SCARSA			
	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	> 0
	Bagni	cieco	—
	Vani complementari	cieco	—
NORMALE			
	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Bagni	cieco	—
	Vani complementari	cieco	—
BUONA			
	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Bagni	$R_{ai} \geq 1/16$	0
	Vani complementari	$R_{ai} \geq 1/16$	0
OTTIMA			
	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/6$	0
	Bagni	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Vani complementari	$R_{ai} \geq 1/8$	0

Tabella di valutazione caratteristica d'illuminazione

Il grado di insolazione è legato all'esposizione dell'unità immobiliare, rispetto al Sud ovvero al lato maggiormente illuminato durante il giorno. Per il giudizio sulla ventilazione degli ambienti ci si riferisce all'altezza utile dell'appartamento, unico elemento in grado di assicurare una corretta circolazione dell'aria all'interno degli stessi.



VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
Grado	Vani	h_u	Numero massimo di vani con h_u insufficiente
SCARSA			
	Vani principali	2,70	> 0
	Bagni	2,40	
	Vani complementari	2,40	
NORMALE			
	Vani principali	2,70	0
	Bagni	2,40	
	Vani complementari	2,40	
BUONA			
	Vani principali	> 2,70 < 3,50	0
	Bagni	> 2,40 < 3,50	
	Vani complementari	> 2,40 < 3,50	
OTTIMA			
	Vani principali	> 3,50	0
	Bagni	> 3,50	
	Vani complementari	> 3,50	

Tabella di valutazione caratteristica di ventilazione

Ogni vano deve rispettare delle misure minime al di sotto delle quali la vivibilità e funzionalità dell'ambiente risulta compromessa, tali misure sono fissate da regole igieniche – sanitarie. L'unità immobiliare in esame è da ritenersi igienicamente “scarsa”, quando almeno un ambiente risulterà sotto i minimi dimensionali citati, “media” quando rispetta tutti i minimi previsti, “buona” quando almeno un ambiente supera il minimo previsto del 20%, “ottima” quando almeno due ambienti superano del 20% i minimi previsti.



VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
Grado	Vani	S _u	Numero massimo di vani con S _u insufficiente
SCARSI			
	Camera da letto singola	m ² 9	> 0
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	> 0
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	> 0
NORMALI			
	Camera da letto singola	m ² 9	0
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	0
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	0
BUONI			
	Camera da letto singola	m ² 9	< 0,8
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	< 0,8
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	< 0,8
OTTIMI			
	Camera da letto singola	m ² 9	< 0,6
	Camera da letto doppia	m ² 9	
	Soggiorno	m ² 14	
	Monolocale per 1 persona	m ² 28	< 0,6
	Monolocale per 2 persone	m ² 38	
	Minimo a persona	m ² 14	< 0,6

Valutazione caratteristica dimensionale

Per quanto riguarda la “Distribuzione degli ambienti”: in ogni alloggio i vari vani che lo costituiscono sono messi in relazione tra di loro e con il tutto secondo dei rapporti decisi a monte dal progettista e che rendono l’abitazione più funzionale e maggiormente fruibile.

I principali rapporti distributivi dei vari vani di un alloggio sono:

- separazione netta tra zona giorno e zona notte;
- cucina-soggiorno posti in maniera contigua;
- presenza di un bagno con vasca nella zona notte;
- ogni ambiente deve avere la sua privacy e non deve essere soggetto al passaggio verso altri ambienti;



- esistenza di un disimpegno in corrispondenza della porta d'ingresso principale;
- soggiorno esposto a Sud, camere esposte a Ovest/Est, bagni e cucina esposti a Nord;
- ambienti dalla forma regolare e squadrata; percorsi di semplice passaggio ridotti all'essenziale;

Si considera una distribuzione “scarsa”, quando solo tre dei parametri descritti saranno soddisfatti, “media” quando ne saranno soddisfatti almeno cinque; “buona”, quando almeno sette; “ottima” se tutti e nove i parametri elencati saranno soddisfatti

Per quanto riguarda il numero di zone morte si considera “scarsa”, quando si rilevano almeno tre all'interno dell'abitazione, “media” quando si rilevano almeno due, “buona” solo una e ottima se non se ne rilevano nessuna.

Per ambienti di deposito si considerano i ripostigli o comunque gli ambienti destinati al deposito. Si considera “scarsa”, se non esiste alcun ambiente di deposito, “media” se ne esiste almeno uno, “buona” se più di uno, “ottima” se le stanze da letto e il soggiorno dispongono di ambienti di deposito. La qualità dei servizi è considerata “media” quando si ha un ambiente con quattro sanitari diversi tra loro (water, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia), sarà “scarsa”, quando i sanitari sono inferiori a quattro, “buona” se almeno sei ovvero in presenza di un bagno normale più un piccolo bagno con almeno lavabo e water, “ottima” se vi sono i doppi servizi. Infine la classe energetica è definita come riportata in tabella:

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI		
Grado	Classi energetiche	Consumi
SCARSO	Classe G e classe F	<160 e > 160 Kwh/m ² annuo
NORMALE	Classe E e classe D	<90 e < 120 Kwh/m ² annuo
BUONO	Classe C e classe B	<50 e < 70 Kwh/m ² annuo
OTTIMO	Classe A e classe A+	<15 e < 30 Kwh/m ² annuo

Tabella di valutazione caratteristica energetica

Infine, vengono analizzate le caratteristiche di conservazione dell'immobile (Allegato 12 -Tab. 11).

Per quest'ultime il DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia) suddivide gli interventi possibili in:

- "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;



b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Qualora lo stato di conservazione dell'immobile sia tale da richiedere solo le prime due tipologie di intervento allora si può stimare l'incidenza sul valore in base alle opere da eseguirsi. Al contrario, per le ultime due tipologie di intervento quando lo stato di conservazione è eccessivamente degradato, è opportuno stimare la convenienza di intervenire con delle opere pertanto si può stimare il bene con il valore di trasformazione.

I lavori indicati in Tab. 11 da eseguire e dunque i relativi rapporti di aggiustamento sono riferiti ad una stanza media; pertanto, è necessario moltiplicare il coefficiente di aggiustamento per il numero di stanze che necessitano dello stesso tipo di intervento.

NOTA: Nella definizione dei rapporti strumentali di aggiustamento relativi alle caratteristiche di conservazione è stato portato in conto lo stato attuale dell'immobile, le patologie presenti, gli elementi fatiscenti da rimuovere ecc..

Considerando dunque le caratteristiche dell'edificio oggetto di stima, e dalle rilevazioni assunte in sede di sopralluogo, si è proceduto alla definizione dei rapporti di aggiustamento.

In Tabella 5 è riportato il rapporto di aggiustamento relativo alla zona in cui ricade l'edificio.



SCHEDA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche	Rapporto strumentale
Centralità	1,012
Vicinanza	1,003
Funzionali	1,086
Rapporto strumentale zona	1,102

Tabella 5 – Rapporto strumentale RS relativo alla zona in esame

Tale coefficiente ha la funzione di correggere il valore medio desunto dall'osservatorio del mercato immobiliare, come già detto, è riferito ad una macroarea (Figura 8), in modo tale da portare in conto le caratteristiche proprie della microarea in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

In Tabella 6 è riportato il rapporto strumentale di aggiustamento relativo all'intero edificio:

SCHEDA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	
Caratteristiche	Rapporto strumentale
Funzionali (impianti)	0,991
Estetiche	0,995
Conservazione	1,000
Sociali	1,002
Rapporto strumentale caratteristiche edificio	0,988

Tabella 6 - Rapporto strumentale di aggiustamento- edificio

Tale valore, minore di uno, esprime un deprezzamento dovuto alle condizioni manutentive dell'edificio. Infine, in Tabella 7

SCHEDA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

Caratteristiche	Rapporto strumentale
Posizionali	0,995
Dimensionali	0,997
Funzionali	1,058
Estetiche	1,000
Conservazione	0,999
Rapporto strumentale unità immobiliare	1,049

Tabella 7 è riportato il rapporto strumentale di aggiustamento relativo all'unità immobiliare in esame:

SCHEDA RIASSUNTIVA CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE

Caratteristiche	Rapporto strumentale
Posizionali	0,995
Dimensionali	0,997
Funzionali	1,058
Estetiche	1,000
Conservazione	0,999
Rapporto strumentale unità immobiliare	1,049

Tabella 7 - Rapporto strumentale di aggiustamento- unità immobiliare

Il valore stimato dell'immobile è dunque pari a:

$$V_{\text{imm_corretto}} = V_{\text{medio}} \times RS$$



In cui:

V_{medio} = valore desunto dai dati dell’osservatorio immobiliare pari a 995,00 €/mq

RS = rapporto strumentale di aggiustamento complessivo, dato dal prodotto dei singoli rapporti strumentali ($RS_{\text{zona}} \times RS_{\text{edificio}} \times RS_{\text{immobile}}$)

Unità immobiliare	
Valore OMI (€/mq)	€ 995,00
Rapporto strumentale zona	1,102
Rapporto strumentale caratteristiche edificio	0,988
Rapporto strumentale unità immobiliare	1,049
Rapporto strumentale complessivo (prodotto)	1,142
Valore omi corretto (€/mq)	€ 1.136
SLV (mq)	113
Valore di mercato (arrotondato) € 128.500,00	

Criterio di stima – Metodo dei coefficienti di differenziazione

Nella pratica estimativa si applicano spesso dei coefficienti correttivi denominati: coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 ne produce un aumento. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. La prima legge ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 27 luglio 1978, n. 392. I presupposti che generarono molti dei coefficienti correttivi individuati dalla legge sull’equo canone risultano tuttora validi e applicabili e sono riportati in tabella:

Coeff.	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI
1.2	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti
1.1	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
1.05	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
0.95	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
0.9	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
0.8	immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti



Coeff.	UBICAZIONE
0.85	per la zona agricola;
1	per la zona edificata periferica;
1.2	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
1.2	per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
1.3	per il centro storico

Coeff.	LIVELLO DI PIANO
0.8	per le abitazioni situate al piano seminterrato;
0.9	per le abitazioni situate al piano terreno;
1	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
1.2	per le abitazioni situate al piano attico

Nota Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

Coeff.	VETUSTA'
1	per cento per i successivi quindici anni
0.5	per cento per gli ulteriori trenta anni
Nota	In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni.

Coeff.	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
1	se lo stato è normale;
0.8	se lo stato è mediocre;
0.6	se lo stato è scadente

Nel caso in esame si impiegano i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coeff.	TIPOLOGIA
1,25	Abitazioni di tipo civile (A/2)

Coeff.	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI
1,05	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti



Coeff.	UBICAZIONE
1,2	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

Coeff.	LIVELLO DI PIANO
1,00	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

Coeff.	VETUSTA'
0,84	Anno di riferimento 2002

Coeff.	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
0,8	se lo stato è mediocre;

Il valore di mercato corretto è dunque dato dal valore medio dell'OMI (995 €/mq) moltiplicato per il coefficiente di differenziazione complessivo (1.06) e per la superficie commerciale ovvero:

Osservatorio mercato immobiliare	€	995,00
Coefficiente correttivo		1,06
Valore unitario (€/mq)	€	1.053,11
SLV (mq)		113,00
Valore di mercato	€	119.000,00

Valore di mercato dell'immobile

Dall'analisi dei risultati ottenuti con le metodologie di stima considerate, si assume come più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i due metodi:

€ 123.750,00 (centoventitresettecentocinquanta euro,00)

A tale importo dovranno essere detratte le seguenti spese:

-CILA in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni: 2.000,00 € (sanzione pecuniaria art. 6bis comma 5 DPR380/01) + 1.000,00 (presentazione pratica e spese tecniche)

- Quote condominiali insolute : 6.727,67 €

In conclusione, il valore dell'immobile, detratte le spese per la sua regolarizzazione, è stimato in

115.000,00 € (centoquindicimila euro,00)



CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto, operando una meticolosa ricerca presso i pubblici uffici allo scopo di fornire tutta la documentazione necessaria alla causa e avendo formulato un giudizio di stima dell'immobile oggetto di pignoramento secondo parametri e metodologie oggettive. Ribadisce la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento.

Reggio Calabria, 10/05/2026

Il C.T.U.

(arch. Diamante Amanda Lobriglio)

