

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 01/2023
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 REGGIO CALABRIA, IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ. RC, FOGLIO 88, PARTICELLA 1330, SUB. 1 CAT C/2, CLASSE 4, VANI 7,5, CONSISTENZA MQ 176,00 PIANO T

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Rosaci



Sommario

- 1. PREMESSA**
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 4. CONFORMITA' CATASTALE**
- 5. CONFORMITA' URBANISTICA**
- 6. PROPRIETA' DEL BENE**
- 7. PRESENZA CONDOMINIO**
- 8. SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI**
- 9. VINCOLI**
- 10. OPERAZIONI DI STIMA**
- 11. ELENCO ALLEGATI**



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI
IMMOBILIARI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 1/2023

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

- LOTTO UNICO: IMMOBILE IN PIENA PROPRIETA' SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ. RC, FOGLIO 88, PARTICELLA 1330, SUB. 1 CAT C/2, CLASSE 4, VANI 7,5, CONSISTENZA MQ 176,00 PIANO T

* * * * *

1. PREMESSA

Con provvedimento del 10/07/2025 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 11/07/2025, 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) si rende necessaria la nomina di un perito esperto per garantire una valutazione tecnica imparziale e qualificata ed attuale del bene immobile oggetto di liquidazione, al fine di stimare il predetto bene, determinandone il valore di mercato, previa descrizione dello stesso, identificazione ed individuazione catastale, indicazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene con riferimento all'ultimo ventennio, eventuali spese condominiali ed ogni ulteriore elemento utile alla determinazione del valore di mercato del bene, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione, nonché la presenza o meno di eventuali irregolarità urbanistiche/ catastali e loro sanabilità;



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 06/08/2025 ore 16:00, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria, in STRADA TRONCO SECONDO DI VIA REGGIO CAMPI n. 93 Piano T. In tale occasione il CTU effettuava parziale rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento in quanto, a causa delle condizioni igienico-sanitarie non è stato possibile accedere alla totalità dei locali.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La zona dove insiste il fabbricato oggetto di questa relazione è pianeggiante, in Reggio Calabria, in prossimità del centro storico, in Via Reggio Campi Secondo Tronco n.93, censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria, SEZ. RC, FOGLIO 88, PARTICELLA 1330, SUB. 1 CAT C/2, CLASSE 4, VANI 7,5, CONSISTENZA MQ 176,00 PIANO T. La zona di interesse del lotto in questione è una zona semi-centrale della città di Reggio Calabria, ad una distanza di circa 1,8 km dal centro città, ad oggi molto ben servita, con diverse attività commerciali (farmacie, uffici Postali, supermarket, ecc), e con punti di interesse specifici per la città di Reggio Calabria come l'Aeroporto Tito Minniti (circa 6 km) e l'Ospedale Riuniti (circa 3 km). Il lotto interessato è relativo ad un locale commerciale in una traversa privata in prossimità posto fronte strada di Via Trattì; Il locale interessato si trova a piano terra ad uso commerciale. L'intero immobile è stato edificato in data 1963 con il relativo permesso di abitabilità n.290 e ad oggi risulta rifinito.

Il Lotto si riferisce solo al locale commerciale citato precedentemente.

L'immobile è costituito da 3 vani disposti come in planimetria allegata per una superficie di circa 234 mq coperti. La planimetria è stata fornita dal Sign. xxxx in funzione del Progetto depositato in quanto non è stato possibile effettuare un rilievo metrico dettagliato a causa delle condizioni igienico- sanitarie al momento del sopralluogo. L'immobile si trova in ottimo pessimo conservativo con diverso materiale in stato di decomposizione, il quale ha generato delle condizioni non idonee per effettuare rilievi dettagliati a causa del forte odore, oltre al materiale presente all'interno che non permette



di avere una movimentazione adeguata in sicurezza; risulta occupato sia da autovetture sia da materiale di deposito in fase di decomposizione. L'immobile al momento del sopralluogo risulta privo di allaccio di Corrente elettrica, e quindi non è possibile verificare la funzionalità dell'impianto stesso, come quello dell'impianto idrico, oltre a non possedere certificazioni degli impianti stessi.

E' presente sicuramente una condizione pessima di conservazione dell'intero magazzino.

4. CONFORMITA' CATASTALE

E' presente una difformità tra lo stato di fatto e le rispettanze catastali, in quanto la planimetria non è corretta.

5. CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è conforme allo strumento urbanistico vigente presso il Comune di Reggio Calabria con destinazione residenziale B (Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica);

6. PROPRIETÀ DEL BENE

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;

7. PRESENZA CONDOMINIO

Non è ad oggi costituito alcun condominio in quanto trattasi di immobile indipendente, non facente parte di alcun condominio o residence. Le spese sono quindi autogestite dalla unicità proprietà.

8. SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI

Dalla documentazione analizzata dal CTU è possibile evincere che la vendita del bene pignorato non può essere suddivisa in più lotti. L'unico lotto è il seguente



- **LOTTO UNICO:** IMMOBILE IN PIENA PROPRIETA' SITO IN PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, IDENTIFICATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA ALLA SEZ. RC, FOGLIO 88, PARTICELLA 1330, SUB. 1 CAT C/2, CLASSE 4, VANI 7,5, CONSISTENZA MQ 176,00 PIANO T

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

Ad oggi l'immobile relativo al Lotto risulta occupato dalla proprietà.

9. VINCOLI

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.

10. OPERAZIONI DI STIMA

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	234,10	1,05	245,80

Tabella 1: Calcolo della superfici commerciali.

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

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

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

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione. Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei



redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di capitalizzazione diretta o *direct capitalization*, permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all’operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un “intorno territoriale” omogeneo a quello del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **REGGIO DI CALABRIA**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIE%20REGGIO%20CAMPI,%20BATTAGLIA,%20E.%20CUZZOCREA%20-%20ARGINE%20DX%20CALOPINACE%20-%20PARCO%20FIAMMA.**

Codice zona: **C2**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	320	440	L	2,1	3,1	L
Negozi	Normale	740	1100	L	6,6	10,4	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

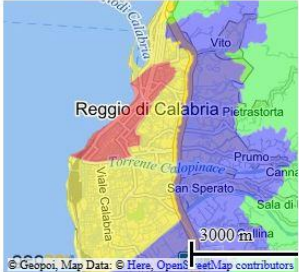




Tabella 2: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) Stima per apprezzamenti e detrazioni

Nell’applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell’OMI, deve essere adeguato con opportuni



coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare.

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

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

nella quale:

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

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

Per determinare il valore 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 Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_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	1,000



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	0,999
Produttoria Γ_1	0,999	

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		0,800
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.

$$\text{Coefficiente di zona } \Gamma = 0,999 * 1,008 * 0,991 = 0,997$$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	0,995
Idraulico	-	0,995
Gas	-	0,995
Riscaldamento Autonomo	-	0,995
Telefonico	-	0,995
Citofonico	-	0,995
Ascensore	(edificio sotto i 3 piani)	1,000
Giardino privato		0,995
Produttoria Δ_1	0,965	

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	1,000



Decorazioni ed ornamenti	Buono	1,000
Estetica parti comuni (atrio, scale, pianerottoli, portone edificio, portoni alloggi)	Mediocre	0,995
Composizione architettonica	Sufficiente	0,997
Produttoria Δ_2		0,992

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		1,000
Produttoria Δ_3		1,000

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

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4		
LAVORI DA ESEGUIRE SUGLI ELEMENTI COMUNI DELL'EDIFICIO		
Tipologia lavori	nessuno	
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE		
Tinteggiatura pareti scale		0,995
Atrio d'ingresso		0,995
Infissi delle scale		1,000
Gradini scale		1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIAE		
Conservazione intonaco		0,995
Tinteggiatura facciate		0,995
Tinteggiature ringhiere		1,000
Stato dei Frontalini		0,998
Stato impermeabilizzazione		0,995
Stato pavimentazione		0,995
Stato grondaie e pluviali		0,995
Stato fondazioni		1,000
Stato pilastri o muri portanti		1,000
Elettrico scale		1,000
Riscaldamento		1,000
Idraulico comune		1,000
Colonne fognarie		0,800
Citofono		1,000
Antenna centralizzata		1,000
Produttoria Δ_4	0.770	

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

$$\text{Coefficiente di edificio } \Delta = 0,965 * 0,992 * 1,000 * 0,770 = 0,737$$



CARATTERISTICHE UNITA' IMMOBILIARE LOTTO UNICO

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	GIUDIZIO	COEFF. CORRETTIVO
Illuminazione	buona	0,990
Ventilazione	buona	0,990
Insolazione	buona	1,000
Dimensione ambienti	buona	1,000
Disposizione ambienti	buona	1,000
Qualità servizi	buona	0,800
Qualità cucina	nulla	1,000
Classe energetica alloggio	nulla	1,000
Produttoria Ω_1		0,784

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	0,990
Porte interne	normale	0,990
Tinte e decori	normale	0,995
Pavimentazioni	normale	0,990
Piastrelle pareti bagno	normale	0,990
Piastrelle pareti cucina	nulla	1,000
Infissi	normale	0,990
Rubinetteria	nulla	1,000
Produttoria Ω_2		0,860

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	1,005
Affaccio prevalente: CORTILE	1,010
Produttoria Ω_3	1,015

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
Maggiore di 180 mq	1,010
Produttoria Ω_4	1,010

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	0,990
Produttoria Ω_5	0,990

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

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,784 \cdot 0,860 \cdot 1,015 \cdot 1,010 \cdot 0,990 = 0,684$



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

	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma^* \Delta^* \Omega$
LOTTO UNICO	0,997	0,737	0,684	0,502

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: 320,00 €/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 2	320,00	0,502	160,914	245,80	39.552,68
				Valore Totale ARROTONDATO	40.000,00

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:



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

nella quale:

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

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI:

- u.i. subalterno : € 2,10 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
€ 2,10	0,997	0,737	0,684
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€1,055		
Superficie commerciale Sc (mq)	245,80		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 259,42		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 3.133,15		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 466,971		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 2.666,176		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,50 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 59.248,36		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 60.000,00		

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

Considerando inoltre che da un valore di prima stima, l'importo a mq della superficie risulta essere pari ad € 163,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 175,00 mq, il valore unitario dell'immobile (arrotondato), corretto risulta essere pari ad € 40.000,00.

Pertanto il valore medio tra € 40.000,00 ed € 60.000,00 risulta essere pari ad € 50.000,00.



Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per assenza di garanzia per vizi si ottiene un importo totale (arrotondato) di € 47.500,00.

Visto lo stato di fatto dell'immobile che presenta molteplici problematiche non valutabili al momento del sopralluogo in quanto solo parzialmente accessibile, oltre alle spese necessarie per la messa a norma della planimetria catastale ad oggi non conforme è necessario diminuire la valutazione ottenuta tramite i differenti parametri di stima. Nello specifico per la sistemazione della documentazione catastale è stato stimato un costo di circa 1.000,00 €; relativamente allo sgombero e alla pulizia sono stati stimati circa 6.500 €.

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

Euro € 40.000,00

11. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla seguente relazione:

- All.1 Visura Storica
- All.2 Planimetria Catastale
- All.3 Elaborati progettuali
- All.4 Rilievo
- All.5 Rilievo Fotografico
- All.6 Visure Ipotecarie
- All. 7 Doc Tecnica

II CTU

Ing. Alessandro Rosaci

Dott. Ing. Alessandro ROSACI
Iscrizione all'Albo n° A.3475
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA**



