



Prima Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione del C.T.U.

*Consulenza Tecnica disposta G.Es. Dott. Stefano Cantone
nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.42/2024 R.G.Es.*

Parti nel procedimento:

Creditore procedente: *****

Debitore: *****

C.T.U. :

Ing. Pasquale Valerio De Carlo

- Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il n° 3462

- Studio Tecnico: Via Scilla, 22 89100 - Reggio Calabria - pec: pasqualevaleriodecarlo@ingpec.eu, Iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 754

Premesso:

che in data 23 Ottobre 2024, il G.ES. nominava C.T.U. il sottoscritto *Ing. Pasquale Valerio De Carlo*, nato a Reggio Calabria il 19.07.1988, iscritto presso l'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° A/3462, ed al n° 754 categoria Ingegneri dell'albo dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria* per la procedura esecutiva immobiliare n. 42/2024 R.G.Es. promossa da ***** nei confronti di *****

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 erranei 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. L'esperto dovrà:*

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

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 fissata per il 10.12.2024 rinviata in seguito al 18.02.2025;

che l'inizio della prima operazione peritale è stata fissata, di concerto con il custode giudiziario *****, per il giorno 07.11.2024, presso i luoghi oggetto di causa in via Michelangelo Buonarroti snc nel comune di Melito di Porto Salvo.

che il debitore esecutato è stato informato circa le modalità e la data di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R, lo stesso per le vie brevi ha richiesto un rinvio pertanto la nuova data per l'accesso ai luoghi è stata fissata per giorno 14.11.2024;

che il giorno 14.11.2024 alle ore 10.00 si è proceduto al sopralluogo dei locali alla presenza dello scrivente C.T.U. e del custode giudiziario *****, in tale data non si è potuto accedere vista la mancanza del conduttore della struttura e si è quindi posticipata ulteriormente la data del sopralluogo;

Nel giorno 06.12.2024 fissato per il nuovo accesso, dopo vari rinvii, lo scrivente, unitamente al custode giudiziario ha proceduto alla perlustrazione dei luoghi oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. Iozzo, quale difensore della Sig.ra *****, e il Sig. *****, n.q. di amministratore e socio unico della ***** che comunicava di essere il conduttore dell'immobile pignorato.

Tali Verbali di Sopralluogo vengono unitamente uniti alla presente come Allegato 1

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

con la presente relazione che si compone di 27 pagine di testo (più n. 13 documenti "fuori testo" allegati), ritiene di avere assolto l'incarico prioritario ricevuto e rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente.

Sommario

PREMESSA	7
Attività svolte	7
RISPOSTA AL PRIMO QUESITO.....	8
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.....	9
RISPOSTA AL TERZO QUESITO	13
RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.....	13
RISPOSTA AL QUINTO QUESITO	13
RISPOSTA AL SESTO QUESITO.....	13
RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO.....	13
RISPOSTA ALL’OTTAVO QUESITO	13
RISPOSTA AL NONO QUESITO	13
RISPOSTA AL DECIMO QUESITO.....	13
RISPOSTA ALL’UNDICESIMO QUESITO	14
RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO	21
CONCLUSIONI	27

PREMESSA

Secondo quanto esposto negli atti di causa, il sig. *****, nato a *****, codice fiscale *****, notifica in data 06.02.2024 alla sig.ra *****, nata a *****, codice fiscale *****, atto di precetto su decreto ingiuntivo in rinnovazione per il pagamento di € 56.409.97. Tale intimazione è rimasta senza effetto, e pertanto il sig. ***** procede ad esecuzione forzata sui beni immobili di proprietà della sig.ra ***** notificata in data 02.05.2024. In particolare non avendo il debitore eseguito provveduto al pagamento dell'importo anzidetto, è stata avviata la procedura espropriativa con atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16.05.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - al n° 8933 del Registro Generale e al n° 7427 del Registro Particolare, con il quale si ipotecava al debitore gli immobili di sua proprietà siti nel comune di Melito di Porto Salvo, riportati al N.C.E.U. Comune di Melito di Porto Salvo, al foglio 33, particella 964 sub 1, piano primo sottostrada, piano terra, piano primo e piano secondo, categoria D/2, limitatamente alla quota della proprietà del debitore.

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 14 Novembre 2024, presso gli immobili oggetto di causa, ubicati in Melito di Porto Salvo. Nella stessa data, il Consulente ha avviato formalmente la propria attività, dando inizio all' sopralluogo alla presenza del custode giudiziario *****.

Prima del sopralluogo il C.T.U. ha iniziato la sua attività effettuando delle ricerche presso gli uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare:

- sono state effettuate delle visure catastali e degli estratti di mappa presso l'Agenzia delle Entrate - Divisione servizi Catastali, e una visura ipotecaria aggiornata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, utilizzando come criterio di ricerca il nominativo del debitore esecutato e l'identificativo catastale degli immobili pignorati (Allegato 2).
- Sono state effettuate diverse richieste di accessi agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Melito di Porto Salvo, ufficio Tecnico, allo scopo di reperire tutti i documenti e atti autorizzativi (Parere Favorevole della Commissione Edilizia, Elaborati Tecnici, Certificato di agibilità etc.), relativi ai fabbricati su cui grava l'atto cautelare di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo sono state condotte le seguenti attività:

- è stato acquisito un numero congruo di fotografie digitali degli immobili (cfr. Allegato 3);
- è stato effettuato un rilievo geometrico degli immobili allo scopo di definire le planimetrie (Allegato 4). In particolare, dal rilievo geometrico e conseguente restituzione digitale degli immobili si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale e quello riportato nella documentazione reperita presso i Pubblici Uffici. Lo scrivente ha potuto constatare come lo stato dei luoghi degli immobili, rispondeva fedelmente alla planimetria depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, e agli uffici urbanistici del comune di Melito di Porto Salvo.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Così come disposto nell'art. 567, co. 2 c.p.c è stata verificata la presenza della seguente documentazione: certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie (Allegato 2), sul bene oggetto di pignoramento, risultano trascritti le seguenti formalità sotto riportate e approfondite tra gli allegati:

-Trascrizione del 29.06.2022 Registro Particolare 9000 R.G. 11019, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 159/2022 del 09.05.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

-Trascrizione del 16.05.2024 Registro Particolare 7427 R.G. 8933, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 220 del 02.05.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Relativamente alla cronistoria dei vari passaggi di proprietà, cessioni ereditarie e altre di seguito si riporta quanto desunto dalle ispezioni ipotecarie:

- Atto compravendita 29.12.1969: ***** (1922) e ***** (1943) acquistano in comproprietà (quota ½ ciascuno) dai *****la particella 77 sub 1;
- Atto compravendita 24.05.1973: ***** (1922) e ***** (1943) acquistano in comproprietà (quota ½ ciascuno) da *****la particella 77 sub 2 e particella 90;
- Atto compravendita 03.09.1980: ***** (1939) e ***** (1948) acquistano in comproprietà (quota ½ ciascuno) da ***** (1922) e ***** (1943) un terzo della particella 77 sub 1 e 2 e particella 90;
- Atto donazione 01.07.2004: ***** (1961) rileva la quota di ***** (1922) sulla particella 77 sub 1 e 2 e particella 90;
- Atto successione 20.06.2008: ***** (1972), ***** (1973) e ***** (1948) rilevano la quota di ***** (1939) sulla particella 77 sub 1 e 2 e particella 90 (la quota era pari a 1/6 e si andrà quindi a dividere tra i tre eredi lasciando alla sig.ra ***** la quota di 1/18);
- Atto donazione 30.12.2014: ***** (1973) rileva la quota di ***** (1943) sulla particella 77 sub 1 e 2 e particella 90;
- Atto giudiziario 10.06.2022: ***** (1947) rileva parte della quota di ***** (1961) sulla particella 77 sub 1 e 2 e particella 90.

Si raggiunge così il prospetto esatto per come definito dalla visura Catastale con la quota relativa agli immobili particella 77 sub 1 e 2, che nel tempo sono stati uniti nella particella pignorata 964 sub 1 con la quota della sig.ra ***** pari a 1/18.

Alla luce delle osservazioni rese dal legale di parte del creditore procedente, vista l'indubbia accettazione tacita dell'eredità di parte debitrice, e tenuto conto che difetta proprio della trascrizione di accettazione d'eredità da parte della debitrice eseguita, a seguito dell'operazione di ripristino della continuità delle trascrizioni con riguardo all'immobile pignorato eseguita dal creditore con la Nota di

trascrizione depositata in data 20.06.2025 Registro generale n. 11070 Registro particolare n. 8926 Presentazione n. 10 del 20/06/2025, non volturata catastalmente ma correttamente riscontrata da codesto tecnico mediante visura ipocatastale presente tra gli allegati (cfr. Allegato 2).

La quota ereditata pari a $\frac{2}{9}$ e si andrà quindi a dividere tra le eredi lasciando alla sig.ra ***** la quota di $\frac{1}{6}$ sul bene.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

L'immobile oggetto di pignoramento comprende una unità immobiliare accatastata come Alberghi e pensioni. In particolare trattasi di fabbricato di tre piani f.t. oltre primo piano sottostrada con annesse corte di pertinenza, individuato al foglio 33 particella 964, sito nel comune di Melito di Porto Salvo prospiciente la via Michelangelo Buonarroti.

L'immobile si trova nella zona semicentrale della frazione di Annà del Comune di Melito di Porto Salvo. In particolare nel contesto urbanizzato del comune nelle immediate prossimità della SS 106. L'esatta ubicazione dell'immobile viene meglio evidenziata sull'estratto di mappa catastale (Allegato 5) ed indicati in rosso sull'ortofoto.



Figura 1

La zona in cui è inserito il fabbricato è servita da diversi servizi commerciali quali botteghe e farmacie raggiungibili nel breve raggio di distanza. Inoltre sono presenti le principali opere di urbanizzazioni secondarie (Chiese, scuole, farmacie, etc).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, che così come definite dalla legge 847/64, sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile (Strade residenziali,

spazi di sosta e parcheggi, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, pubblica illuminazione, rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari) risultano presenti. Dal punto di vista dei collegamenti sia verso l'esterno che verso il centro, l'immobile risulta ben collegato. Dista a 140 m dallo svincolo della SS 106 Jonica, 2,1 Km dalla stazione ferroviaria, 30 Km dall'aeroporto e dal porto di Reggio Calabria. Il sub oggetto di pignoramento fa parte di un immobile con destinazione ricettiva alberghiera e di ristorazione, costituito da un tre corpi di fabbrica, il primo a tre piani fuori terra, il secondo più piccolo edificato in epoca successiva all'edificio principale attiguo al primo e collegato ad esso tramite porte interne, il terzo staccato dai precedenti contenente i servizi igienici per il pubblico e gli spogliatoi per i dipendenti. I prospetti si presentano completi rifiniti in ogni parte ed in buono stato anche se con segni di degrado dovuti agli agenti atmosferici o a cause antropiche. Gli stabili sono costituito da struttura portante in muratura in mattoni o pietre con solai e balconi laterocementizi. Le tamponature esterne sono costituite da mattoni pieni, gli infissi esterni sono in legno. Infine la copertura è costituita da tetto a falde.

- *Unità immobiliare Foglio 33, Part. 964 sub 1*

Il bene pignorato identificato dal sub. 1 confina a nord e a ovest con la strada comunale via Michelangelo Buonarroti, a sud con la particella 74, a est con la particella.

Si accede alla corte di proprietà tramite un cancello pedonale o carraio scorrevole prospiciente la via Michelangelo Buonarroti.

L'insieme è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, una costruzione di un piano fuori terra esterna all'edificio principale oltre una corte di pertinenza.

Alla costruzione principale si accede attraverso la porta principale direttamente nella prima sala del locale ristorante. Attualmente a piano terra si trovano le sale ristorante e la cucina, nel piano seminterrato locale tecnico e locale deposito, nei piani superiori le camere da letto alcune di esse utilizzate dai dipendenti della struttura, altre in buono stato manutentivo.

Il pavimento è in piastrelle di cotto. Le pareti interne tinteggiate di colori chiari. L'impianto elettrico e di illuminazione è funzionante. Sono presenti un numero congruo di attrezzature per il controllo degli eventuali incendi. Il condizionamento dei locali è regolato da impianto di climatizzazione centralizzato nei locali del piano terra e singoli climatizzatori nei piani superiori. L'immobile è servito di impianto di gas metano utilizzato per generazione di acqua calda sanitaria e per i fuochi del locale cucina. L'immobile è servito da un impianto autoclave con serbatoio di accumulo.

Nell' Allegato 3 è riportata una documentazione fotografica dell'immobile.

L'unità presenta una superficie calpestabile di circa 750 mq oltre le corti esterne di ulteriori 700 mq circa. L'altezza media del piano terra è pari a 3,50 m, per il primo piano 4,00 m per il piano secondo 2,50 m mentre per il piano sottostrada 2,50 m.

In (Figura 2 – 3 - 4), è raffigurata la planimetria (fuori scala) dell'u.i. così come risulta dal rilievo geometrico eseguito.

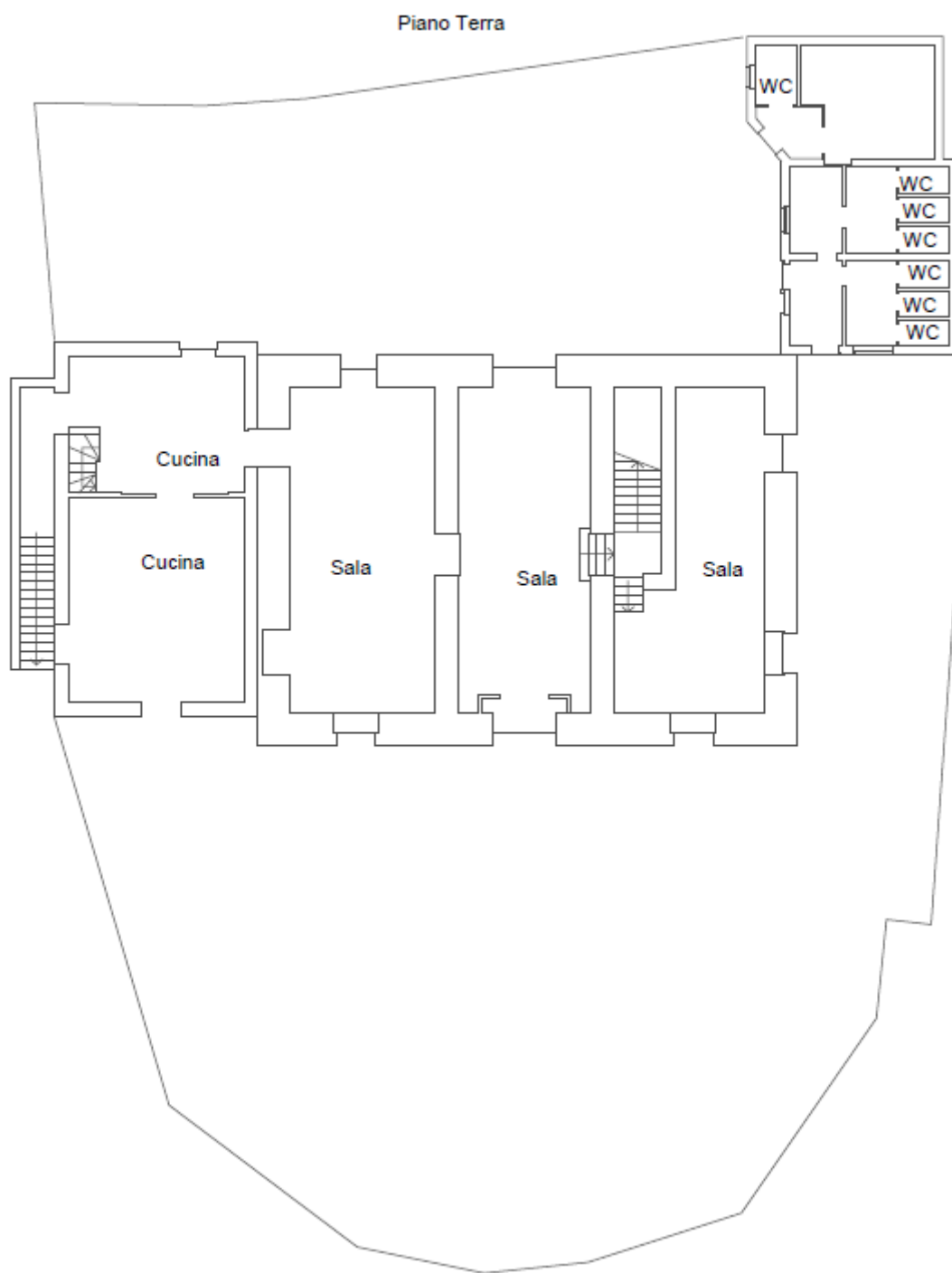
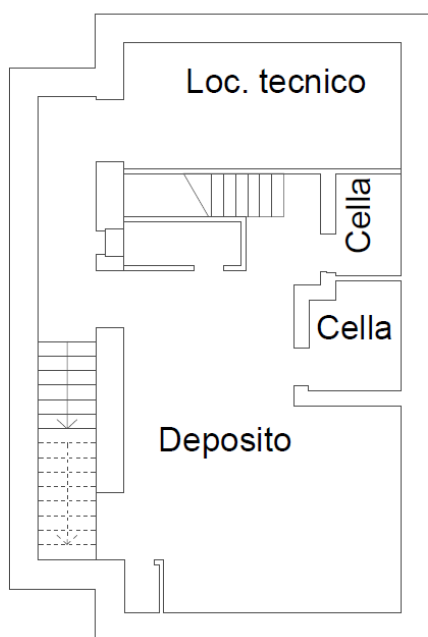


Figura 2 Piano Terra e Cortili esterni

Piano Interrato



Piano Secondo

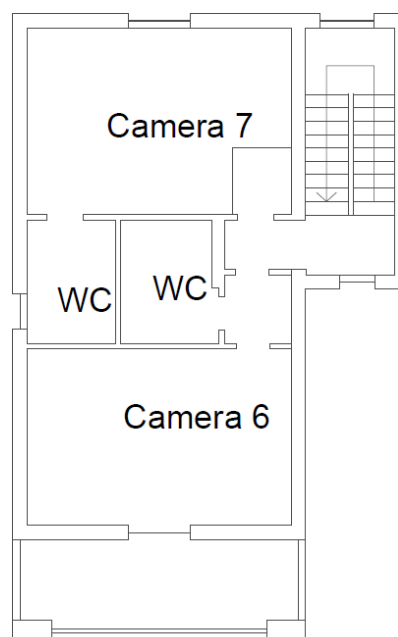


Figura 3 Piano interrato e Secondo

Piano Primo

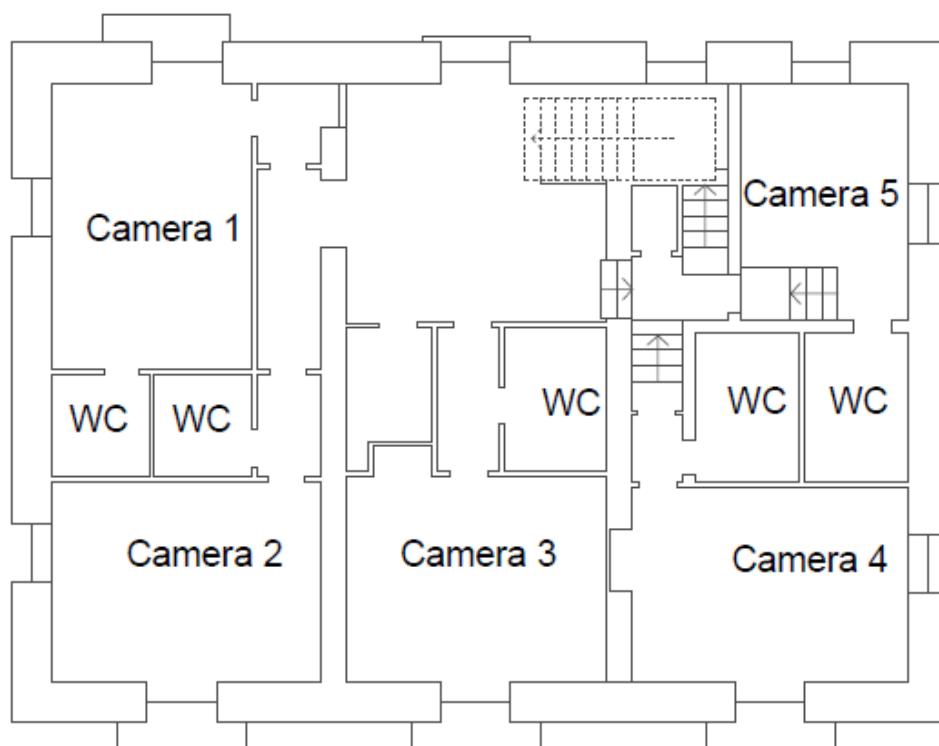


Figura 4 Piano Primo

Il D. Lgs. 19 agosto 2005, n.192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) introduce a livello nazionale l'attestato di certificazione energetica (ACE) che ha il compito di attestare la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo. Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato sopra citato è stato modificato in attestato di prestazione energetica (APE) il è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico). Per l'u.i. in esame è presente tale certificato depositato all'interno della pratica recepita presso l'ufficio SUAP del comune di Melito di Porto Salvo datato 09.10.2018 a firma Geometra Antonio Rodà (Allegato 6).

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Per quanto riguarda i beni pignorati la descrizione attuale del bene è conforme rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si tratta di un immobile ubicato nel Comune di Melito di Porto Salvo Foglio 33 Particella 568, individuata con sub 1.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

In riferimento all'unità immobiliare pignorata, nel corso del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'agenzia dell'Entrate in data 16.07.2020 (Allegato 7). Non si sono riscontrate difformità tra il certificato di agibilità (Allegato 9) presentato in data 17.07.2020 agli uffici comunali e non contestato dagli stessi.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

L'immobile Foglio 33, part. 964, risulta inserito nel vigente strumento urbanistico comunale del Comune di Melito di Porto Salvo ed è stato destinato a: ZONA OMOGENEA A – AGGLOMERATI URBANI CON CARATTE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE. (cfr Allegato 8)

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

L'immobile è di antica edificazione, ante 1942 e di carattere storico, ristrutturato con C.E. 56 del 28.11.1980 ma negli uffici comunali si è potuto risalire solo all'ultimo certificato di agibilità dell'immobile redatto nel 2022 dall'ing. Greco Giulio Maria. Lo stesso certificato riporta planimetrie coerenti con lo stato di fatto, accettato dagli uffici urbanistici comunali e non contestato pertanto l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici comunali (Allegato 9).

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Per i beni pignorati non è presente documentazione che preveda sugli stessi censi o uso civico e gli stessi non derivano da suddetti titoli

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

L'immobile è gestito da un conduttore che si occupa quindi della ordinaria manutenzione esentandone i proprietari. Non sono previsti a detta del conduttore opere di manutenzione straordinaria.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Trattandosi di un solo immobile non trova applicazione la possibilità di divisione in lotti.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

Nel caso in esame il debitore esecutato è ***** e l'immobile pignorato è intestato a essa solo per 1/6.

Si ritiene in questo caso vista la conformazione e le planimetrie dell'immobile, vista la sua utilizzazione, visti i caratteri storici che la contraddistinguono, la impossibilità della divisione dello stesso in natura, pertanto si procederà alla valutazione dell'intero compendio pignorato per poi giungere al valore della sola quota pignorata.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

L'u.i. è occupato dalla società ***** con sede in *****, con contratto di affitto, stipulato in data 29.06.2020 e registrato in data 17.07.2020, con scadenza 28.06.2029, con le Sig.re *****, ***** e ***** che sono proprietarie per 1/3 dell'immobile, con canone mensile ammontante a € 900,00 inclusa IVA (Cfr. Allegato 12).

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

Come già relazionato al punto precedente l'immobile è occupato dalla società *****, con contratto di affitto, registrato in data 17.07.2020.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

I vincoli presenti sono quelli indicati nella certificazione ricevuta dall'ufficio Urbanistica del comune di Melito di Porto Salvo (Allegato 8):

- Vincolo Sismico;
- Vincolo Paesaggistico Ambientale Storico Monumentale ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e.ii..

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

Allo scopo di effettuare la stima del più probabile valore di mercato è necessario definire anzitutto il concetto di 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 ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. 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 pertanto si possono differenziare in funzione della loro destinazione 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 1 - 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, pervenendo alla superficie commerciale dell’immobile.

Nel caso in esame, la superficie della singola unità immobiliari viene riportata nella tabella seguente:

UNITA COMMERCIALE VIA MICHELANGELO BUONARROTI SNC MELITO DI PORTO SALVO

SUPERFICI PRINCIPALI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	657,96	657,96
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)	60%	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	30%	12,18	3,65
Terrazzi e Logge	35%	0	0,00
Portici e Patii	35%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	721,00	72,10
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	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)	20%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	84,00	29,40
Locali tecnici	15%	21,00	3,15
Box (non collegato ai vani principali)	50%	0	0,00

Superficie commerciale (mq)**766,26****Criterio di stima adottato – Valori unitari desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare**

Per procedere alla stima del valore di mercato medio dell'immobile è necessario conoscere il 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. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Come riportato nelle Note metodologiche per l'utilizzo dei valori OMI (Cfr. Allegato 13) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento maggio 2019) si aggregano le varie tipologie di immobile e si denota che la categoria di immobile in oggetto di pignoramento D/2 è aggregata alla categoria Terziario Commerciale, cioè la stessa categoria dei locali definiti negozi, pertanto si andranno a utilizzare i valori OMI indicati per tale tipologia.

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 Periferica/ANNA', CENDIRI.

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2024 (I semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati di seguito (Cfr Allegato 10):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	410	570	L	2,3	2,8	L
Negozi	Normale	760	1000	L	5	7,4	L

Tale valore medio ricavato (**€/mq 880,00**) è riferito naturalmente non all'immobile oggetto di stima, ma rappresentano la quotazione media di un immobile ricadente nella stessa zona di quello in esame considerato di nuova costruzione e in buono stato manutentivo. Allo scopo di verificare i valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sono state condotte delle ricerche su siti internet di pubblicità immobiliare, in particolare sul sito immobiliare.it sono stati individuati i prezzi di mercato per l'affitto di immobili ricadenti nelle vicinanze degli immobili in esame (Cfr Allegato 11).

Appartamenti in zona da pubblicità immobiliare online				
Immobile	Ubicazione/ Zona	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)
1	Via Nazionale 78 Melito di Porto Salvo	170,00	145.000,00	853,00
2	Via Nazionale 59 Melito di Porto Salvo	100,00	79.999,00	800,00
			Media	€ 826,50

La ricerca condotta evidenzia come il valore unitario medio di mercato desunto dagli immobili di confronto (€/mq) si avvicina notevolmente al valore medio pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), considerando per il carattere storico e attrattivo del compendio pignorato il valore unitario medio è posto pari a:

880,00 €/mq

Criterio di stima adottato – Coefficienti di differenziazione

La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari più importanti, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (OMI), dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- i. **K_1** (standard di **vetustà**): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,86	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70		

- ii. **K_2** (standard **sociale**): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati,

ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

Caratteristiche	K_2 (standard <i>sociale</i>)
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

- iii. K_3 (standard dei *servizi*): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

Servizi	K_3 (standard dei <i>servizi</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,10

- iv. K_4 (standard di *manutenzione del fabbricato*): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_4 (standard di <i>manutenzione del fabbricato</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95
<i>Scadente</i>	0,90

- v. K_5 (standard di *dimensione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

Caratteristiche	K_5 (standard di <i>dimensione</i>)
<i>< mq 70</i>	1,10
<i>< 46 mq</i>	1,20
<i>mq 70 < sup. < 100 mq</i>	1,00
<i>> 100 mq con un bagno</i>	0,95
<i>> 100 mq con due bagni</i>	1,05
<i>> 200 mq</i>	0,95

- vi. K_6 (standard di *posizione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

Orientamento Prevalente	K_6 (standard di <i>posizione</i>)
<i>Sud/Est – Est – Sud</i>	1,00
<i>Sud/Ovest – Ovest</i>	0,95
<i>Nord/Est – Nord/Ovest</i>	0,90
<i>Nord</i>	0,85
<i>Nessun orientamento prevalente</i>	1,00

- vii. **K_7** (standard di *qualità e manutenzione dell'appartamento*): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_7 (standard di <i>qualità e manutenzione dell'appartamento</i>)
<i>Buono</i>	1,15
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,85
<i>Scadente</i>	0,70

V_m (Valore di Zona): coefficiente calcolato come media aritmetica del valore minimo e massimo di zona, come in seguito meglio esplicitato.

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 e K_7 .

In conclusione, il valore dell'appartamento **V_a** sarà dato dal prodotto della superficie commerciale **S_c** e del valore unitario dell'immobile **V_i** .

Quindi considerando come già valutato una superficie commerciale di 766,26 mq, e i coefficienti di differenziazione di seguito elencati:

K_1 (Standard di vetustà): anno di ristrutturazione presumibile 1980 = 0,725;

K_2 (Standard sociale): Stabile d'Epoca = 1,05;

K_3 (Standard dei servizi): Più Servizi = 1,10;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): Mediocre = 0,95;

K_5 (Standard di dimensione): > 200 mq = 0,95;

K_6 (Standard di posizione): Sud/Est – Est – Sud = 1,00;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione): buono = 1,15.

Si avrà infine:

Osservatorio mercato immobiliare	€	880,00
Coefficiente correttivo		0,87
Valore unitario (€/mq)	€	765,60
SLV (mq)		766,26
Valore di mercato	€	586.648,66

A tale valore finale, in accordo con l'art. 568 c.p.c., occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto il valore di mercato risulta essere **€ 527.983,79**

Per questo immobile la quota pignorata è 1/6 e quindi, alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare un valore alla quota pignorata pari a:

€ 87.997,30

Si arrotonda tale valore per la vendita a:

€ 88.000,00

TABELLA RIPIELOGATIVA

VALUTAZIONE LOTTI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

N lotto	tipologia	Sez.	fg	Part.	sub	Valutazione
1	commerciale	A	33	964	1	88.000,00 €

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

Allo scopo di effettuare la stima del più probabile valore di mercato è necessario definire anzitutto il concetto di 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 ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. 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 pertanto si possono differenziare in funzione della loro destinazione 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 1 - 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, pervenendo alla superficie commerciale dell’immobile.

Nel caso in esame, le superfici delle singole unità immobiliari sono riportate nelle tabelle seguenti:

UNITA COMMERCIALE VIA MICHELANGELO BUONARROTI SNC MELITO DI PORTO SALVO

SUPERFICI PRINCIPALI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	657,96	657,96
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)	60%	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	30%	12,18	3,65
Terrazzi e Logge	35%	0	0,00
Portici e Patii	35%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	721,00	72,10
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	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)	20%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	84,00	29,40
Locali tecnici	15%	21,00	3,15
Box (non collegato ai vani principali)	50%	0	0,00

Superficie commerciale (mq)**766,26****Criterio di stima adottato – Valori unitari desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare**

Per procedere alla stima del canone di locazione medio dell'immobile è necessario conoscere il 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. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Come riportato nelle Note metodologiche per l'utilizzo dei valori OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento maggio 2019) si aggregano le varie tipologie di immobile e si denota che la categoria di immobile in oggetto di pignoramento D/2 è aggregata alla categoria Terziario Commerciale, cioè la stessa categoria dei locali definiti negozi, pertanto si andranno a utilizzare i valori OMI indicati per tale tipologia.

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 Periferica/ANNA', CENDIRI.

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2024 (I semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati di seguito (Cfr Allegato 10):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	410	570	L	2,3	2,8	L
Negozi	Normale	760	1000	L	5	7,4	L

Tale valore medio ricavato (**€/mq x mese 6,20**) è riferito naturalmente non all'immobile oggetto di stima, ma rappresentano la quotazione media di un immobile ricadente nella stessa zona di quello in esame considerato di nuova costruzione e in buono stato manutentivo. Allo scopo di verificare i valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sono state condotte delle ricerche su siti internet di pubblicità immobiliare, ma non sono stati rilevati immobili con proposte di affitto ricadenti nelle vicinanze degli immobili in esame, pertanto il valore unitario di locazione è posto pari a:

6,20 €/mq

Criterio di stima adottato – Coefficienti di differenziazione

La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari più importanti, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (OMI), dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- viii. **K_1** (standard di *vetustà*): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,86	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70		

- ix. **K_2** (standard *sociale*): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

Caratteristiche	K_2 (standard <i>sociale</i>)
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

- x. **K_3** (standard dei *servizi*): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

Servizi	K_3 (standard dei <i>servizi</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,10

- xi. **K_4** (standard di *manutenzione del fabbricato*): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_4 (standard di <i>manutenzione del fabbricato</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95

Scadente	0,90
-----------------	------

- xii. **K_5** (standard di **dimensione**): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

Caratteristiche	K_5 (standard di <i>dimensione</i>)
< mq 70	1,10
< 46 mq	1,20
mq 70 < sup. < 100 mq	1,00
> 100 mq con un bagno	0,95
> 100 mq con due bagni	1,05
> 200 mq	0,95

- xiii. **K_6** (standard di **posizione**): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

Orientamento Prevalente	K_6 (standard di <i>posizione</i>)
Sud/Est – Est – Sud	1,00
Sud/Ovest – Ovest	0,95
Nord/Est – Nord/Ovest	0,90
Nord	0,85
Nessun orientamento prevalente	1,00

- xiv. **K_7** (standard di **qualità e manutenzione dell'appartamento**): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_7 (standard di <i>qualità e manutenzione dell'appartamento</i>)
Buono	1,15
Normale	1,00
Mediocre	0,85
Scadente	0,70

V_m (Valore di Zona): coefficiente calcolato come media aritmetica del valore minimo e massimo di zona, come in seguito meglio esplicitato.

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 e K_7 .

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

Quindi considerando come già valutato una superficie commerciale di 766,26 mq, e i coefficienti di differenziazione di seguito elencati:

K_1 (Standard di vetustà): anno di ristrutturazione presumibile 1980 = 0,725;

K_2 (Standard sociale): Stabile d'Epoca = 1,05;

K_3 (Standard dei servizi): Più Servizi = 1,10;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): Mediocre = 0,95;

K_5 (Standard di dimensione): > 200 mq = 0,95;

K_6 (Standard di posizione): Sud/Est – Est – Sud = 1,00;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione): buono = 1,15.

Si avrà infine:

Osservatorio mercato immobiliare	€	6,20
Coefficiente correttivo		0,87
Valore unitario (€/mq)	€	5,39
SLV (mq)		766,26
Canone di locazione di mercato	€	4.130,14

Questo canone mensile viene arrotondato a € 4.000,00 mensili per l'intero compendio immobiliare.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n. 27 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi

Ossequi

Reggio di Calabria 21/07/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pasquale Valerio De Carlo