



## TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCESSO DI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTO AL N.140/2017 R.G.Es.  
PROMOSSO DA D'AMICO PIETRO NEI CONFRONTI DI [REDACTED]  
[REDACTED]

### RELAZIONE PERITALE

C.T.U.

**Arch. Deborah Pennestri**

Il Giudice

**Dr.ssa Claudia Venturini**

**Udienza del 8 Maggio 2018**

**Allegati:**

- Allegato 01\_Documentazione fotografica
- Allegato 02\_Elaborato planimetrico
- Allegato 03\_Documentazione
- Allegato 04\_Verbale di sopralluogo
- Allegato 05\_Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Allegato 06\_Attestato di Prestazione Energetica

---

*Arch. Deborah Pennestri*

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione Immobiliare** del  
Tribunale di Reggio Calabria  
**Dott.ssa Claudia Venturini**

**Oggetto:** procedura esecutiva immobiliare n.140/2017 R.G.Es. promosso da  
D'amico Pietro nei confronti di [REDACTED]

La sottoscritta Dott. Arch. Deborah Pennestri, nata a Reggio Calabria l'11.12.1970,  
C.F. PNNDRH70T51H224J, P.IVA 02879160808, iscritta all'Albo degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria col numero  
1334, domiciliata a Reggio Calabria, in Via Salita Zerbi n.7;

AVENDO RICEVUTO

In data 01.02.2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice  
dell'Esecuzione immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria, relativamente alla  
procedura di cui in oggetto

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali  
per l'attività di CTU.

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



### *Cronologia principali operazioni peritali*

- **14/02/2018:** acquisizione visure, planimetrie catastali e tipo mappale presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria;
- **19/02/2018:** sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, n.61, piano 1, scala B, identificato al NCEU, alla Sezione Urbana A, al Foglio 3, particella 524, sub. 21, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale di Euro 1.332,46.
- **13/03/2018:** richiesta Copie di Autorizzazioni o Concessioni, nonché di Dichiarazione di Agibilità, qualora esistenti, presso il Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Villa San Giovanni;
- **20/03/2018:** ritiro Copie di Autorizzazioni e Concessioni in sanatoria presso il Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Villa San Giovanni;
- **29/03/2018:** indagine internet, finalizzata alla stima degli immobili, sul sito: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it);
- **03/04/2018:** giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Reggio Calabria;

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. [dpennestri@oappe-rc.it](mailto:dpennestri@oappe-rc.it)



## RISPOSTE AI QUESITI

### Risposta al quesito 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 atto, 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;*

Dalla verifica svolta in relazione alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., non si rilevano mancanze o inidoneità.

Sulla base dell'analisi della documentazione del fascicolo e, nello specifico, in merito all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile pignorato si rileva che sullo stesso grava esclusivamente la Trascrizione atto giudiziario di pignoramento immobili registro generale n.17151 registro particolare n.14073 del 03/11/2017 a favore di D'Amico Pietro, contro [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Reggio Calabria del 25/10/2017 repertorio n.600. Pignoramento su immobile sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, n.61, piano 1, scala B, identificato al NCEU, alla Sezione Urbana A, al Foglio 3, particella 524, sub. 21, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale di Euro 1.332,46. Ciò risulta, inoltre, dalla certificazione, inserita nel fascicolo, redatta dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Reggio Calabria, in cui si evidenzia che a carico di [REDACTED] relativamente al bene pignorato, non risultano trascritte altre formalità di pignoramento dalla data 03/11/1997 al 03/11/2017 (**Allegato 03**)

Si rileva, altresì, che la documentazione catastale e le mappe censuarie, reperite presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, consentono la corretta identificazione dei beni.

**Arch. Deborah Pennestrì**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestrì@oappc-rc.it



### **Risposta al quesito 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;*

### **-Descrizione dell'immobile pignorato**

L'immobile pignorato, che risulta di proprietà del debitore esecutato alla data di trascrizione dell'Atto di pignoramento, è sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, n.61, piano 1, scala B. L'immobile, adibito ad uso ufficio, è situato al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza che presenta quattro piani più attico, come si evince dal rilievo fotografico (**Allegato 01**). Il fabbricato ha la struttura in cemento armato con travi e pilastri intelaiati tra di loro, i solai hanno una struttura latero-cementizia nervata e le tamponature hanno uno spessore di 30 cm. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, quelli interni sono in legno tamburato. I pavimenti in gres porcellanato ed è presente un controsoffitto che si imposta all'altezza di 2,58 m. dalla quota del pavimento. L'impianto di riscaldamento è a pompa di calore con fan coil che producono anche il raffrescamento per la stagione calda. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente.

Si evidenzia inoltre che alcune partizioni interne sono costituite da scaffalature che mantengono la stessa distribuzione planimetrica prevista dagli elaborati di progetto. In relazione, pertanto, alla disposizione planimetrica ed alla distribuzione degli ambienti interni, l'immobile si compone di quattro vani adibiti ad ufficio, uno adibito a sala d'attesa, due bagni ed un ampio ripostiglio.

### **-dati catastali e confini:**

L'immobile pignorato è identificato come segue:

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



- immobile sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, n.61, piano 1, scala B, identificato al NCEU, alla Sezione Urbana A, al Foglio 3, particella 524, sub. 21, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale di Euro 1.332,46.

**L'immobile confina:**

- a Est con il Viale Rocco Larussa;
- a Nord con i sub 3, 9 e 6 della stessa particella 524;
- a Sud con la particella 52.
- a Ovest con il sub 9 e con uno spazio libero della stessa particella 524.

**-superfici:**

Il calcolo delle superfici commerciali considera la superficie utile netta, i muri perimetrali e l'aliquota del 25% della superficie di balconi e pertinenze esterne. Pertanto, la superficie commerciale è determinata come segue:

$$\text{Superficie immobile} = 125,00 \text{ mq.} + (24,50 \text{ mq.} \times 25\%) = 125,00 \text{ mq.} + 6,12 \text{ mq.} = 131,00 \text{ mq.}$$

**-Descrizione della zona**

La zona in cui è situato l'immobile è prossima al centro del Comune di Villa San Giovanni, dotato di un centro commerciale, farmacie, scuole e servizi di ogni genere.

L'immobile dista circa 1,0 Km dalla Stazione Centrale, nonché dal Porto di Villa San Giovanni. La distanza dal centro cittadino di Reggio Calabria è di circa 16 Km, la distanza dall'Aeroporto dello Stretto "Tito Minniti" è di circa 20 Km.

**Attestato di Prestazione Energetica**

Si rileva che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 31/12/2016 dall'Ing. Vincenzo Rigolino (Allegato 06), dal quale si evince che la Classe Energetica attribuita è A2. L'immobile, pertanto, presenta buone prestazioni energetiche che verranno adeguatamente considerate nella determinazione del valore economico dello stesso.

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



**Risposta al quesito 3:**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.*

Si rileva la conformità tra le descrizioni attuali dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento. L'immobile è di proprietà del debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento, infatti è pervenuto a [REDACTED] tramite: Istrumento (Atto pubblico) del 09/09/1992 Voltura in atti dal 25/09/1995 Repertorio n. 15128, Rogante: Onorato Giuliana, sede: Melito Porto Salvo, Registrazione: UR, Sede: Reggio di Calabria n. 49 del 10/09/1992 Costituzione di Società (n.5835. 1/1992).

**Risposta al quesito 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;*

In relazione agli immobili pignorati non si rilevano difformità con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria.

**Risposta al quesito 5:**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle ricerche documentali effettuate presso il Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Villa San Giovanni, la particella 524 alla Sezione Urbana A, al Foglio 3, ricade nella Sottozona B2-completamento edilizio.

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



**Risposta al quesito 6:**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01 ovvero condonabile, avendo riguardo in quest'ultimo caso, ai fini della individuazione della normativa applicabile, all'epoca di insorgenza del credito azionato dal precedente;*

In data 20/03/2018 presso il Settore Tecnico Urbanistico del Comune di Villa San Giovanni, è stata presa visione delle Autorizzazioni e Concessioni in sanatoria riguardanti l'immobile pignorato. La documentazione analizzata riguarda la Concessione edilizia del 21.06.1997 n. 47/1977, [REDACTED] nonché la Concessione in Sanatoria del 14/10/1991 n.74/1991, [REDACTED] (Allegato 03 Documentazione). Dall'analisi effettuata si evince la conformità dell'immobile pignorato agli atti autorizzativi. Si rileva, altresì, che l'immobile è privo di Dichiarazione di Agibilità.

**Risposta al quesito 7:**

*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 Giudice dell'esecuzione) 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;*

Poiché l'immobile pignorato costituisce una unica unità immobiliare, si ritiene, per le caratteristiche distributive e dimensionali, che sia possibile venderlo in un unico lotto.

**Risposta al quesito 8:**

*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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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*

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it





*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;*

L'immobile è pignorato nella sua interezza e risulta di proprietà di [REDACTED], debitore, tramite: Istrumento (Atto pubblico) del 09/09/1992 Voltura in atti dal 25/09/1995 Repertorio n. 15128, Rogante: Onorato Giuliana, sede: Melito Porto Salvo, Registrazione: UR, Sede: Reggio di Calabria n. 49 del 10/09/1992 Costituzione di Società (n.5835. 1/1992).

### **Risposta al quesito 9:**

*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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/02/2018, l'immobile pignorato sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, risultava occupato [REDACTED] per l'attività amministrativa e sociale. Si precisa che in data 26.3.2018, il Giudice Dott.ssa Claudia Venturini ha concesso, vista l'istanza n. 4 del 20.3.2018, l'autorizzazione all'esecutata [REDACTED] presso l'immobile staggito ex art. 560 c.p.c..

### **Risposta al quesito 10:**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile pignorato sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, è occupato [REDACTED] per l'attività amministrativa e sociale.

### **Risposta al quesito 11:**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno*

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



*cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile pignorato sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, non grava alcun vincolo e diritto indicato nel quesito posto.

### **Risposta al quesito 12:**

*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è calcolato nella quota del 5% del Reddito annuo netto.

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono calcolate pari a 326,40 Euro/annui. Poiché l'immobile non costituisce parte di un condominio, non risultano spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

### **Risposta al quesito 13:**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.*

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito

***Arch. Deborah Pennestri***

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L). Ciò attraverso i valori desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate (**Allegato 05**).

I metodi utilizzati sono i seguenti:

- Stima in base al valore di mercato;
- Stima analitica per capitalizzazione dei redditi;

**Superficie immobile** = 125,00 mq. + (24,50 mq. x 25%) = 125,00 mq. + 6,12 mq =  
**131,00 mq.**

### **Stima in base al valore di mercato**

È stata fatta una prima valutazione considerando i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare relativi al Comune di Villa San Giovanni in zona Centrale. Per immobili a destinazione terziaria risulta che il valore di mercato in euro/mq, riferito ad uno stato conservativo normale, oscilla tra un valore min. di 750 €/mq ed un valore max 1100 €/mq. In relazione allo stato di conservazione dell'immobile ed al contesto di ubicazione, nonché alle "caratteristiche intrinseche" (composizione, vetusta dell'immobile, orientamento e luminosità, finiture) ed a quanto emerso dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 31/12/2016 dall'Ing. Vincenzo Rigolino (**Allegato 06**), dal quale si evince che la Classe Energetica attribuita è A2, si reputa opportuno utilizzare come **valore di riferimento €/mq 925.**

**Valore di mercato = 131,00 mq. x €/mq 925,00= € 121.175,00**

---

*Arch. Deborah Pennestri*

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



---

### **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi**

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$   
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

#### **Determinazione del beneficio fondiario**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

#### **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

In relazione agli immobili a destinazione terziaria si utilizza, convenzionalmente, il saggio di capitalizzazione dello 0,04, con la formula  $r = \sum Bf / \sum V$  applicabile per fabbricati

---

*Arch. Deborah Pennestri*

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto della stima.

### **Determinazione Rlt**

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere tramite i dati desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare relativi al Comune di Villa San Giovanni (RC) in zona Centrale al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto. E' risultato un valore minimo espresso in €/mq. x mese di 4,2 ed un valore massimo espresso in €/mq. x mese di 6,3 per i fabbricati in condizioni normali. Considerando, altresì, la localizzazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in questo caso si ritiene opportuno applicare il valore di €/mq. x mese 5,2. Si ottiene, quindi :

Superficie totale da considerare = mq. 131,00 mq.

Canone annuo Totale = mq. 131,00 x 5,2 = € 680,00 al mese x 12 = € 8.160,00 (Rtl)

### **VALORE IN BASE AL REDDITO:**

– Reddito annuo supposto	€ 8.160,00
– Detrazione (tasse, manutenzione, amministrazione = 20%)	€ 1.632,00
– Reddito Netto	€ 6.528,00
– Saggio di capitalizzazione 5%	

**VALORE IN BASE AL REDDITO € 130.560,00**

### **VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**(€ 121.175,00+ € 130.560,00)/2= € 125.867,50**

Al fine di determinare il valore finale dell'immobile pignorato è necessario, sottrarre l'importo relativo alle tariffe professionali correlate alla richiesta del Certificato di Agibilità nonché ai diritti di Segreteria come meglio specificato nella tabella seguente.

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



	<b>Costo</b>
Tariffa professionale per la richiesta di un certificato di agibilità	600,00 Euro
Diritti di Segreteria	15,49 Euro
<b>Importo totale</b>	<b>615,49 Euro</b>

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**€ 125.867,50 – 615,49 = € 125.252,00**

**CANONE DI LOCAZIONE**

Per le considerazioni sopra esposte, si è pervenuti a determinare, altresì, il canone di locazione mensile.

Superficie totale da considerare = mq. 131,00 mq.

**Canone di locazione mensile = mq. 131,00 x 5,2 = €. 680,00 al mese**

---

***Arch. Deborah Pennestri***

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



---

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. N.140/2017 R.G.Es

### CONCLUSIONI

All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione Immobiliare** del  
Tribunale di Reggio Calabria  
**Dott.ssa Dr.ssa Claudia Venturini**

L'immobile pignorato sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), al Viale Rocco Larussa, n.55, n.61, piano 1, scala B, di proprietà di [REDACTED], debitore esecutato, è identificato come segue:

- Immobile censito al NCEU, alla Sezione Urbana A, al Foglio 3, particella 524, sub. 21, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale di Euro 1.332,46.

L'attività di consulenza tecnica ha consentito di rilevare quanto brevemente si illustra di seguito:

- Dalla verifica svolta in relazione alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., non si rilevano mancanze o inidoneità.
- Sull'immobile grava esclusivamente la Trascrizione atto giudiziario di pignoramento immobili registro generale n.17151 registro particolare n.14073 del 03/11/2017 a favore di D'Amico Pietro, contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Reggio Calabria del 25/10/2017 repertorio n.600.
- La documentazione catastale e le mappe censuarie, reperite presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, consentono la corretta identificazione dei beni.
- Dall'analisi effettuata si evince la conformità dell'immobile pignorato agli atti autorizzativi. Si rileva, altresì, che l'immobile è privo di Dichiarazione di Agibilità.

---

*Arch. Deborah Pennestri*

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it



---

– L'immobile è occupato dalla [REDACTED] per l'attività amministrativa e sociale.

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO: € 125.252,00**

**CANONE DI LOCAZIONE: € 680,00 al mese**

---

*Arch. Deborah Pennestri*

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it





## CONGEDO ESPERTO

La sottoscritta Arch. Deborah Pennestri, ritenendo di avere svolto in modo esauriente il mandato conferito, ringrazia il Giudice Dr.ssa Claudia Venturini per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Reggio Calabria, lì 7 Aprile 2018

C.T.U.  
**Arch. Deborah Pennestri**

PENNESTRI' DEBORAH  
ORDINE ARCHITETTI PPC PROV. REGGIO-CALABRIA/80010  
architetto  
07.04.2018 18:26:52 CEST

---

**Arch. Deborah Pennestri**

Via Salita Zerbi n.7 – 89124 Reggio Calabria – cell.3313971653-pec. dpennestri@oappc-rc.it