



## TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari



**Procedimento n. 8/2025 R.G.E.**

*Integrazione al Procedimento n. 103/2022 R.G.E.*

**Giudice Dott. Stefano Cantone**



a favore di: **B.N.L. S.P.A.**



contro: **XXXXXX XXXX**



*Integrazione alla Relazione di Perizia Tecnica*



Il C.T.U.



Dott. Agronomo Michele Valenzise

Via Miniera 150 - 89122 Reggio Calabria

Tel. 0965651878 – Cell. 3478497711 – e-mail: mvalenzise@gmail.com – P.E.C. m.valenzise@epap.conafpec.it



## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.....	4
3. GENERALITA' ESECUTATO.....	4
4. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
4.1. Ispezione ipotecaria garage.....	5
4.2. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c. ....	6
5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	6
5.1. Ubicazione dell'immobile pignorato .....	6
5.2. Accessibilità alla proprietà.....	8
5.3. Caratteristiche strutturali dell'immobile .....	9
5.4. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata .....	9
5.5. Caratteristiche dimensionali e funzionali .....	10
5.6. Impianti.....	10
5.7. Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	10
6. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
7. CONFORMITA' DEI DATI DI PIGNORAMENTO E CATASTALI ALLO STATO DI FATTO .....	11
8. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA .....	11
9. SUSSISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO, DI VINCOLI ONERI, DIRITTI DEMANIALI .....	12
10. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI.....	13
11. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	13
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	13
12.1. Valutazione del sub 14 .....	16
13. CONCLUSIONI.....	18

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Michele Valenzise, iscritto con il n. 448 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e n. 129 all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito all'Esecuzione Immobiliare n. 103/2022 R.G.E., era stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

Durante la fase degli accertamenti il CTU aveva **segnalato che il pignoramento** rivolto *“anche al posto auto coperto al piano terra dello stesso corpo di fabbrica riportato al Catasto Fabbricati di Reggio Calabria - sezione urbana di Pellaro - al foglio 16, particella n. 964, sub. n. 14 (categoria C/6), di catastali m<sup>2</sup> 16”* che non risultava essere stato trascritto nei Registri Immobiliari della Conservatoria e dunque rimaneva escluso dalla trattazione e dalla stesura dell'elaborato peritale.

A seguito dell'avvenuta trascrizione ed essendo divenuto effettivo il pignoramento, il Giudice ha disposto l'integrazione al provvedimento tramite procedura di esecuzione immobiliare n 8/2025 R.G.E.



L'espletamento dell'incarico si è svolto in tempi e fasi comprendenti lo studio, la verifica ed il controllo della documentazione, l'esatta individuazione del bene, il sopralluogo, i riscontri presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio) e l'indagine sul mercato immobiliare corrispondente alla zona in cui ricadono i beni pignorati.

La stima è stata effettuata sulla base di un'indagine del mercato immobiliare del Comune di Reggio Calabria con riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima.

## 2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice è stato fissato l'avvio dei rilievi peritali il giorno 8 del mese di Aprile alle ore 16:00 e data comunicazione tramite avviso spedito in data 27 marzo 2025 alla parte esecutata, sig. XXXXX XXXX, (con raccomandate a/r n. 200936230781 e n. 200936230768, nonché all'occupante, sig.ra XXXXXXXX, con raccomandata a.r. n. 200936230779, spedita in data 27 marzo 2025 e consegnata in data 05 aprile 2025.

Nel giorno stabilito alla presenza del Custode Giudiziario e della Sig.ra XXXXXXXX è stato effettuato l'accesso al bene oggetto di pignoramento ubicato a **Pellaro in Via Sottolume n.38**, posto all'interno della "Cooperativa San Giovanni Paolo II", nel corpo B, e costituito da un'unità immobiliare posta al piano terra dello stesso stabile in uso alla finzione di posto auto coperto/garage. L'unità è pertinenza accessoria, riunita con il presente procedimento, all'alloggio collocato al piano quinto. Entrambe le unità, rientranti in edilizia convenzionata, seguono la suddivisione della proprietà tra diritto di superficie, in appartenenza al sig. XXXXX XXXX che è parte debitrice, e diritto d'area in titolarità al Comune di Reggio Calabria.

Per il suddetto bene, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al **Foglio 16, Particella 964, sub 14**, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici del caso, raccolte le valutazioni su volumetrie, finiture e utilità.

## 3. GENERALITA' ESECUTATO

- **XXXXX XXXX**, nato a XXXXXXXXXX (RC) XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX

#### 4. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

##### 4.1. Ispezione ipotecaria garage

- **Trascrizione** del 27/07/2006 - Registro Particolare 10563 Registro Generale 15541, Pubblico ufficiale Pontorieri Maria, Repertorio 3836 del 01/03/2004. CONVENZIONE DI CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE. e successiva rettifica avvenuta con **Trascrizione** del 28/07/2010 - Registro Particolare 10519 Registro Generale 15592, Pubblico Ufficiale PROVINCIA di REGGIO DI CALABRIA, rep. 368/2008 del 26/01/2010, per dati errati, da CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE. A favore comune di Reggio Calabria e SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXX, contro comune di Reggio Calabria e XXXXXXXXXXXXXXXX, CF: XXXXXXXXXXXX
- **Trascrizione** del 02/04/2012 - Registro Particolare 5478 Registro Generale 6320, Notaio Putortì Giovanni, Repertorio 9289/6195 del 29/03/2012, atto tra vivi, assegnazione a socio di cooperativa edilizia
- **Iscrizione** del 02/04/2012 - Registro Particolare 373 Registro Generale 6321, Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI, Repertorio 9290/6196 del 29/03/2012. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore Creditore Ipotecario Banca Nazionale del Lavoro S.P.A., contro Debitore Ipotecario XXXXX XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà Superficiaria;
- **Trascrizione** del 23/05/2019 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 7859, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA, Repertorio 1604/2018 del 11/01/2019. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI OMOLOGA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE. A favore XXXXXXXXXXXXCF: XXXXXXXXXXXX, contro XXXXX XXXX CF: XXXXXXXXXXXX;
- **Iscrizione** del 19/04/2021 - Registro Particolare 435 Registro Generale 6281, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 2489 del 18/12/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, Favore di Società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per EURO 12.000,00 a garanzia di EURO 5.390,00 contro  
XXXXX XXXX CF: XXXXXXXX;

- **Trascrizione** del 27/01/2025 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 1468,  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3399 del 20/12/2024, ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A  
favore XXXXXXXXXXXX S.P.A., contro XXXXX XXXX CF: XXXXXXXX.

#### 4.2 Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.

Al presente elaborato peritale, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2  
c.p.c., si allega:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie (*Allegato 3*);
- visure catastali (*Allegato 2*);
- certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori di cui all'art. 18 della legge 28  
febbraio 1985, n. 47, (*Allegato 7*).

### 5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

#### 5.1. Ubicazione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare oggetto di causa fa parte di un complesso edilizio realizzato a Pellaro,  
Comune di Reggio Calabria, in **Via Sottolune al n. 38** e si costituisce di due corpi di fabbrica, A e B,  
presenta sette livelli f.t. ed un totale di 24 alloggi (foto n. 1). L'impianto planimetrico è riconducibile  
alla tipologia edilizia in linea, organizzata secondo un sistema distributivo che articola due unità  
immobiliari per piano raggiungibili tramite corpo scala e vano ascensore centrali. L'unità oggetto di  
stima è posta al piano terra del corpo B (foto n. 2, n. 3, n. 4) del complesso. Al Catasto edilizio del  
Comune di Reggio Calabria censito secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA				
LOTTI	SEZ. URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB
Lotto	PEL	16	964	14





Figura 1. Ortofoto del centro urbano di Pellaro, frazione RC, con indicazione dell'Immobile i cui ricade l'Unità Immobiliare Staggita



Figura 2. Estratto di Mappa Catastale NCEU Reggio Calabria, sez. RC, foglio 16, part.964

Via Miniera 150 - 89122 Reggio Calabria

Tel. 0965651878 – Cell. 3478497711 – e-mail: mvalenzise@gmail.com – P.E.C. m.valenzise@epap.conafpec.it



## 5.2. Accessibilità alla proprietà

Si accede alle proprietà raggiungendo, tramite la Strada Statale 106, la località di Pellaro, identificata come area urbana periferica del Comune di Reggio Calabria. L'immobile oggetto di pignoramento è situato all'inizio di Via Sottolume, all'interno del cortile condominiale della "Cooperativa San Giovanni Paolo II", al civico n. 38 (foto n. 1).

Il cortile è accessibile attraverso due ingressi: uno carrabile, dotato di cancello automatico in profilati metallici, e uno pedonale, con cancelletto realizzato nello stesso materiale (foto n. 2).



Figura 3. Foto aerea con individuazione dell'immobile dove è posto il Lotto in procedura

Il condominio è composto da due corpi di fabbrica, denominati A e B. Il fabbricato in cui è ubicato il lotto oggetto della presente relazione è il corpo B, ovvero il secondo edificio rispetto all'ingresso del cortile.

L'accesso all'unità immobiliare, situata alla quota del piano terra, avviene intercettando – nella sequenza dei garage in uso al fabbricato – il primo ingresso (foto n. 4 e n. 5).



### 5.3. Caratteristiche strutturali dell'immobile

Lo studio e l'analisi pregressi della struttura avevano già definito i principali caratteri costruttivi e strutturali dell'edificio.

Dalle indagini eseguite in loco e dalla documentazione progettuale reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria (Allegato 9), emerge che l'involucro edilizio è costituito da una struttura portante in cemento armato, con tamponature e solai in laterizio.

Il fabbricato presenta una forma a perimetro rettangolare e uno sviluppo planovolumetrico che prevede, al piano terra, la collocazione dei garage (accessibili mediante aperture sull'area condominiale) e, dal primo al settimo piano fuori terra, due appartamenti per piano, serviti da vano scala e ascensore centrali.

La copertura dell'edificio è piana, a terrazzo.

### 5.4. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Il presente subalterno rappresenta un'unità immobiliare ad uso garage – box auto, ubicata al piano terra, con accesso diretto dall'area condominiale tramite un'apertura chiusa da serranda metallica avvolgibile (foto n. 4 e n. 5).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, l'unità è identificata come segue:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – GARAGE					
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE
Pellaro	16	964	14	C/6	16 m <sup>2</sup>

Attualmente, l'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra XXXXXXXX, assegnataria – insieme ai figli minori – dell'abitazione, in forza di decreto di omologa della separazione consensuale dal coniuge, nonché debitore, sig. XXXXX XXXX (Allegato 10 – *Provvedimento di Assegnazione della Casa Coniugale*).

**5.5. Caratteristiche dimensionali e funzionali**

L'unità dispone di una superficie utile lorda di 18 m<sup>2</sup>, di cui 16 m<sup>2</sup> calpestabili. L'accesso al box avviene tramite serranda metallica avvolgibile (foto n. 4).

Le finiture interne sono di bassa qualità e si presentano in normale stato di conservazione (foto n. 6, n. 7, n. 8). Le pareti sono rifinite con intonaco civile tintecciato con vernice lavabile per interni, così come il soffitto. Il pavimento è realizzato in gres di colore grigio (foto n. 7).

Sulla parete sinistra, in prossimità dell'ingresso, è presente un parziale rivestimento in ceramica, realizzato in corrispondenza di un lavatoio di servizio. Sul fondo del locale, una struttura in travi d'acciaio costituisce un ridotto soppalco (foto n. 6).

RIEPILOGO SUPERFICI LOTTO 2		
PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE CALPESTABILE
Terra	Garage	16

**5.6. Impianti**

L'unità immobiliare dispone di allaccio ed impianto elettrico, per come evidenziato dalla presenza dei corpi illuminanti, dal sistema delle accensioni e dall'apertura elettrica della serranda, e idrico, per come dimostrato dall'installazione del lavabo vicino all'ingresso. Gli impianti sono sottotraccia. L'illuminazione è a soffitto con la presenza di due plafoniere a neon (foto n. 6 e n. 7).

**5.7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'immobile che corrisponde alla categoria C/6, in base all'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e all'appendice A del D.M. Linee guida APE 26/06/2015, non necessita di Attestato di Prestazione Energetica ai fini della vendita.

## 6. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Per come già riferito, l'unità immobiliare si trova in località Pellaro, zona SUD della periferia urbana di Reggio Calabria, in area, prossima alla Strada Statale Ionica 106, ad alta densità edilizia ed abitativa. È rilevante la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolar modo è possibile trovare servizi e attività a supporto dell'istruzione e della socialità.

Data la posizione prossima alla Strada Statale Jonica si possono raggiungere in breve tempo tutti i principali punti di interesse della zona urbana e confinante.

## 7. CONFORMITA' DEI DATI DI PIGNORAMENTO E CATASTALI ALLO STATO DI FATTO

In riferimento alla documentazione presente agli atti, a seguito dell'avvenuta trascrizione del pignoramento nel Pubblico Registro degli Atti Immobiliari della Conservatoria, si accerta piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente e quanto trascritto nell'atto di pignoramento. Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini consentono l'univoca identificazione del bene oggetto della presente procedura.

Si è potuta inoltre constatare la piena conformità dell'impianto planimetrico rilevato con la planimetria depositata presso il catasto. In considerazione a tale riscontro non si rende necessaria alcuna variazione della corrispondente documentazione.

## 8. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Così come per l'unità residenziale **sub 23**, il box auto, **sub 14**, posto al **foglio 16, particella 964**, ricade in **zona "C" Zona di espansione residenziale – Piani di Zona ex legge 167 del PRG**. Vista la **Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020** con la quale è stato adottato il **P.S.C. e R.E.U.**, la particella risulta indicata: **A.t.u. II.3; Rif. R.E.U. Orientato in prevalenza alla riqualificazione della città residenziale pubblica.** Per come rappresentato, **l'attuale destinazione d'uso dell'unità è conforme quella prevista.**



Ulteriori verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria hanno accertato che la costruzione del complesso edilizio è stata autorizzata alla Cooperativa "La Regionale" con **Concessione edilizia n. 252 del 09/10/2001**, deposito al settore di **Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale – Sezione di Reggio Calabria prot. N. 757/864 del 27/04/2001, Autorizzazione Paesistica n. 2187 del 10.11.2000** e successivo provvedimento n. 9349/p del 26/01/2001 della **Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Cosenza**. (*Allegato 9 – Titoli Abilitativi*). Dall'acquisizione di tali atti edilizi e progettuali si è potuta riscontrare la conformità dell'impianto approvato a quanto costituito, dovrà solo essere acquisita l'agibilità tramite S.C.A.-Segnalazione Certificata Agibilità.

#### 9. SUSSISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO, DI VINCOLI ONERI, DIRITTI DEMANIALI

Sull'immobile gravano i vincoli:

- *Paesaggistico – ambientale*, in rif. all' Art. 136 DLgs 42/04; DM 23/01/1976;
- *Sismico*, in rif. alla Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004;
- *Limitazioni Aeroportuali*, in rif. alla L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 – Sup. Conica.

Dalla documentazione acquisita non si evincono gravami di censo, livello e uso civico. Emerge, comunque, che sull'immobile identificato dal **sub 14**, il Comune di Reggio Calabria è **Proprietario d'area**, mentre la **proprietà superficiaria** è in capo al debitore. Il Comune ha acquisito i terreni in interesse e ceduto il diritto di superficie alla Società Cooperativa "La Regionale" che ha realizzato gli immobili.

Ciò è avvenuto in quanto gli immobili sono stati realizzati nell'ambito delle agevolazioni previste per l'edilizia pubblica convenzionata e agevolata secondo art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la quale è stata stipulata apposita convenzione tra il Comune di Reggio Calabria e la parte debitrice. **Tale tipologia di immobili, fabbricati, realizzati nell'ambito delle sovvenzioni per l'edilizia convenzionata e agevolata, in caso di vendita forzata, sono disciplinate dall'art.1, commi 376, 377, 378 e 379 della legge 178 del 2020.**

## 10. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla dichiarazione resa dal Sig. Fernando Nicoli, Amministratore del Condominio "Giovanni Paolo II", per l'immobile non vi è alcuna situazione debitoria (*Allegato 11 - Attestazione Amministratori di Condominio*).

## 11. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile risulta nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore dei beni in oggetto, si è proceduto mediante il metodo della stima sintetica comparativa, escludendo altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa si basa sull'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, attraverso il confronto con beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), nonché mediante il confronto con tecnici ed operatori immobiliari locali, è stato possibile risalire al valore di mercato più verosimile del bene.

Tale valore è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione, delle finiture e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La valutazione è stata eseguita considerando che il mercato immobiliare, nella zona di riferimento, esprime i prezzi in funzione della superficie commerciale. Per il calcolo di quest'ultima, sono stati adottati i seguenti criteri:

100% della superficie calpestabile;

100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne;

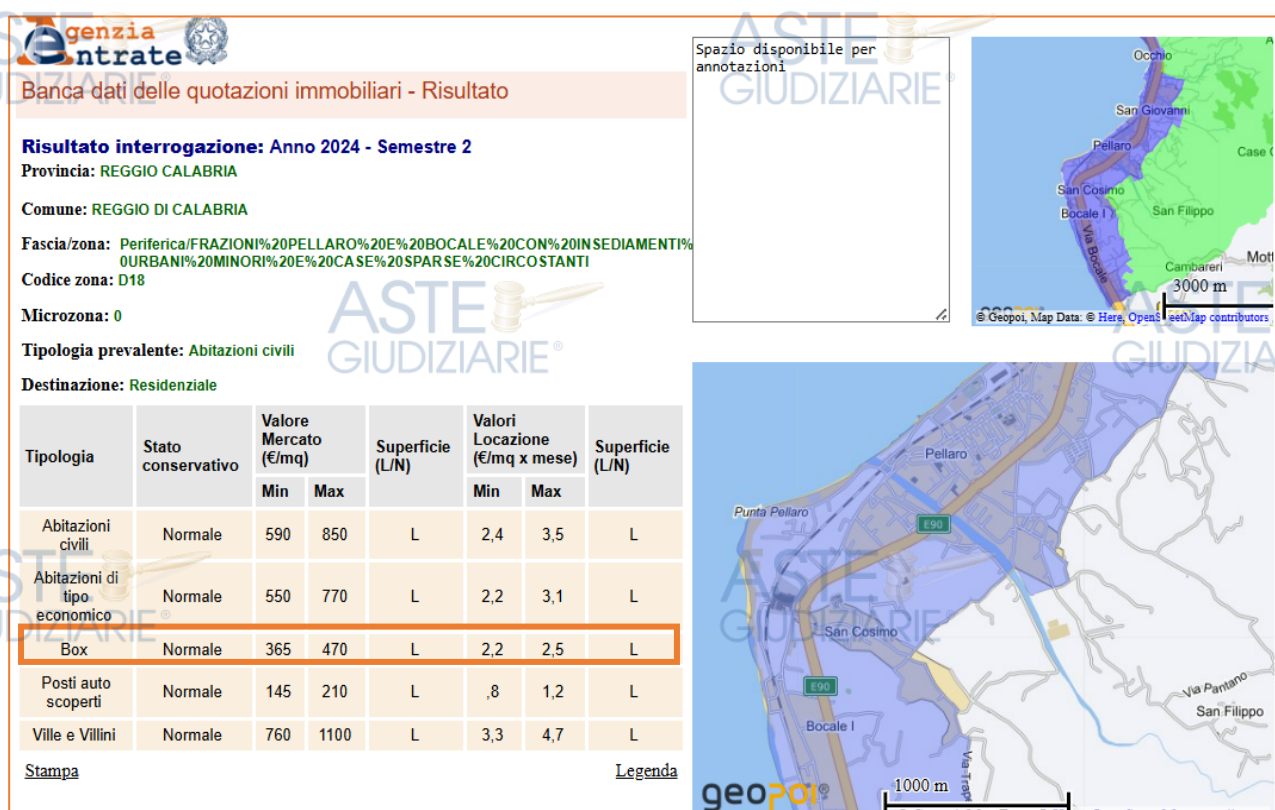
100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali;

50% delle pareti perimetrali in comune con altri edifici;

30% della superficie dei balconi fino a 25 m<sup>2</sup> e 10% sulla quota eccedente;

10% della superficie delle corti fino al quintuplo della superficie utile lorda e 2% sulla quota eccedente.

La valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del secondo semestre 2024, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.



I dati esprimono un valore minimo pari a 365 €/m<sup>2</sup> e massimo di 470 €/m<sup>2</sup> (valore MEDIO pari a 417,5 €/m<sup>2</sup>). Il valore di locazione oscilla dal minimo di 2,2 €/m<sup>2</sup> e massimo di 2,5 €/m<sup>2</sup> (valore MEDIO pari a 2,35 €/m<sup>2</sup>).

È stato inoltre considerato il valore derivato dall'indagine delle offerte di vendita del mercato immobiliare locale.



Il quadro sinottico che segue riporta i prezzi delle offerte di vendita di immobili simili per tipologia, ubicazione e consistenza. Tali valori sono stati poi normalizzati applicando una riduzione del 25 % per ottenere il prezzo presunto di compravendita.

Determinazione del valore medio a m<sup>2</sup> partendo dai valori delle offerte di vendita:

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE						
TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	ANNO COSTRUZIONE STIMATO	m <sup>2</sup>	VALORE OFFERTA	VALORE DI VENDITA	COSTO €/m <sup>2</sup>
garage	via Possidonea 41	1985	30	€ 27.500	€ 20.625	€ 916,67
garage	via Sbarre Centrali 308	1980	148	€ 90.000	€ 67.500	€ 456,08
garage	via Cappuccinelli 65	recente	18	€ 13.500	€ 10.125	€ 562,50
garage	via Santa Lucia 53	1995	62	€ 30.000	€ 22.500	€ 362,90
garage	via Troncovito 4	recente	104	€ 60.000	€ 45.000	€ 432,69
garage	via Nino Bixio 29	1970	25	€ 39.000	€ 29.250	€ 1.170,00
garage	via S. Caterina 1	1980	34	€ 49.000	€ 36.750	€ 1.080,88
garage	Sbarre Superiori 83	2000	103	€ 50.000	€ 37.500	€ 364,08
garage	viale Pio XI 164	1990	102	€ 60.000	€ 45.000	€ 441,18
garage	via Padova s.n.c	recente	40	€ 30.000	€ 22.500	€ 562,50
garage	via Sbarre Superiori 80	recente	80	€ 26.000	€ 19.500	€ 243,75
garage	via Sbarre Centrali 68	2000	13	€ 10.400	€ 7.800	€ 600,00
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA al €/m <sup>2</sup>						599,44 €

**12.1. Valutazione del sub 14**

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile, questo viene considerato libero, sebbene attualmente sia nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX, in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso in data 13/11/2018.

Tale provvedimento è antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 15/12/2022, ma successivo all'iscrizione dell'ipoteca volontaria, eseguita il 02/04/2012 a garanzia di un mutuo fondiario. In forza di ciò, l'immobile potrà essere venduto coattivamente, e l'acquirente potrà richiederne il rilascio.

Per la determinazione del diritto di superficie, dal valore venale dell'immobile deve essere detratto il valore del diritto del concedente. Si precisa che il diritto di superficie consiste nella facoltà di edificare su un terreno di proprietà altrui – nel caso specifico, di proprietà del Comune di Reggio Calabria.

Tale diritto ha natura temporanea, poiché la relativa convenzione scade il 04/12/2099. Alla scadenza, il cedente, ovvero il Comune, diverrà proprietario anche del fabbricato.

La procedura di stima ha tenuto conto della natura, consistenza e dello stato di conservazione dell'immobile secondo il valore di mercato attribuito per tale tipologia di immobile, in linea con i valori rilevati dall'OMI e, secondo quanto previsto dalla Convenzione all'art. 10 comma c. La valutazione, riportata di seguito si riferisce all'immobile libero per le seguenti superfici:

CALCOLO SUPERFICI								
F/P.LLA/S	CAT. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUP.LORDA COPERTA m <sup>2</sup>	AREE ESTERNE BALCONI: m <sup>2</sup>	SUP. NETTA m <sup>2</sup>	SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup>	SUP. COMM.LE m <sup>2</sup>
16/964/23	C/6	Terra	Box Auto	18	-	16	-	18



Il valore dell'immobile considerato in condizioni normali scaturisce dalla media tra il valore medio OMI, 417,50 €/m<sup>2</sup> ed il valore medio, normalizzato, degli immobili offerti in vendita, pari a 599,44 €/m<sup>2</sup>. Dal calcolo si esclude il valore immobiliare dichiarato in quanto estremamente disomogeneo e, pertanto, non ritenuto utile allo scopo.

Pertanto, il valore normale al lordo delle detrazioni concernente la garanzia per vizi e quella concernente i vincoli gravanti sul bene è pari a 508,47 €/m<sup>2</sup>, approssimato a **500 €/m<sup>2</sup>**.

Specifiche delle detrazioni concernenti la garanzia per vizi e quella concernenti i vincoli gravanti sul bene ai sensi del citato art. 568 c.p.c.:

Decurtazione per ulteriori eventuali vizi occulti:

$$5,0 \% \text{ del valore normale} = 500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 25,00 \text{ €/m}^2$$

Presenza del Vincolo Paesaggistico, derivato dal "D.Lgs n. 42/2004 ss.mm. e ii. Istituito con D.M. del 21/02/1977":

$$0,9 \% \text{ del valore normale} = 500,00 \text{ €/m}^2 \times 0,01 = 5,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valore a netto delle detrazioni per vizi e vincoli} = 500 \text{ €/m}^2 - 25,00 \text{ €/m}^2 - 5,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{470,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Valore dell'immobile staggito} = 18 \text{ m}^2 \times 470 \text{ €/m}^2 = \mathbf{\text{€ } 8.460}$$

A tale importo si detraggono gli oneri relativi alla redazione di una SCA per l'ottenimento dell'agibilità spese tecniche (onorario tecnico abilitato) 1.000 € euro onnicomprensive;

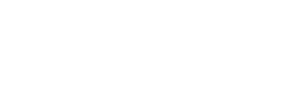
$$\mathbf{\text{Valore depurato dai costi dell'immobile staggito} = \text{€ } 8.460 - \text{€ } 1.000 = 7.460 \text{ €}}$$

Dal valore dell'immobile va detratto anche il diritto del concedente. Detto diritto è temporaneo in quanto la convenzione scade 04/12/2099 ed alla scadenza il cedente (Comune) diverrà proprietario anche del fabbricato. Il valore del diritto del concedente (Vdc) corrisponderà al valore dell'immobile considerato al momento dell'estinzione del rapporto, scontato di tanti anni quant'è la durata della concessione residua, ad un saggio di interesse commerciale corrente del 3%, cioè:

$$Vdc = VV \times 1/q^n$$

Dove Vdc = valore del diritto del concedente

VV = valore dell'immobile







durata della concessione residua 74

Il saggio di interesse da adottare è quello commerciale corrente.

$$Vdc = € 7.460 \times 1/1,03^{74} = 837,11 €$$

Valore del diritto di superficie (valore venale dell'immobile) = € 7.460 - 837,11€ = 6.622,89 €

**Pertanto, il valore venale approssimato dell'immobile oggetto di stima è pari a 6.600 €.**

### 13. CONCLUSIONI



Nella presente consulenza tecnica disposta dal Giudice è stata eseguita l'integrazione alla valutazione estimativa di un bene accessorio, per questo riunito, di altra unità già oggetto di stima. La stima ha tenuto conto del diritto di superficie relativo all'immobile di proprietà di XXXXX XXXX, sito nel Comune di Reggio Calabria nella località di Pellaro.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato del diritto di superficie che risulta pari a:

**6.600 €**



Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 14/05/2025

Il CTU

Dott. Michele Valenzise

