

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 21/2025 R.G.Es.**

*promossa da*  
**Penelope SPV s.r.l.**

*contro*  
[REDACTED]

**GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Francesco Maria Antonio Buggè**

**PROSSIMA UDIENZA: 30/09/2025**

**Ing. Giuseppe Arcudi  
Via Carrera II, diramazione, n° 3  
89122 – Reggio Calabria  
Tel. 0965 654665 – Cell. 342 9939856**

## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	5
<b>ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	7
<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	8
<b>LOTTE DI VENDITA</b> .....	21
<b>STIMA DEL VALORE DEI LOTTE DI VENDITA</b> .....	23
<b>CONCLUSIONI</b> .....	29

## **PREMESSA**

Con ordinanza del **15/05/2025**, il G.E. dott. Francesco Maria Antonio Buggè nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Arcudi quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati*

*nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le 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. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre*

*previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Maria Martino, in data **27/05/2025** si dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via Annunziata n° 12 di Scilla (RC). Oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, era presente il sig. [REDACTED], il quale dichiarava di gestire gli immobili per conto della società debitrice in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito. Nella circostanza si procedeva ad una accurata ispezione dei cespiti pignorati, eseguendo nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente il sottoscritto esperiva le dovute ricerche catastali e, previo invio di apposite istanze di accesso agli atti, effettuava vari accessi presso gli uffici del Comune di Scilla e del Settore "*Vigilanza Normativa Tecnica Sulle Costruzioni*" di Reggio Calabria (ex Genio Civile) per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia degli immobili e per l'acquisizione dei titoli edilizi ivi presenti.

In particolare, atteso che nell'atto di compravendita del 29/05/2009 (con cui la società esecutata ha acquistato gli immobili pignorati) è riportato che per il fabbricato in questione "*è stato rilasciato dal Comune di Scilla Permesso di Costruire prot. n. 1646 del 12 febbraio 2009*", al fine di prendere visione della suddetta pratica, in data 30/05/2025 lo scrivente inviava istanza di accesso agli atti al competente settore del Comune di Scilla. A seguito di un primo accesso presso i suddetti uffici, veniva rilasciata la nota di riscontro prot. 16203 del 07/08/2025 con cui si dava atto dell'impossibilità di effettuare le necessarie ricerche della pratica edilizia ed inoltre che la stessa non risulta catalogata nel fascicolo cartaceo denominato "ELENCO CONCESSIONI EDILIZIE".<sup>1</sup>

In esito ad ulteriore istanza integrativa del 07/08/2025, con cui si chiedeva di estendere le ricerche a mezzo portale telematico SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), in data 11/08/2025 si effettuava un secondo accesso presso il Comune di Scilla. Tuttavia, le ricerche all'uopo effettuate dal personale dell'ufficio interpellato non conducevano ad alcun elaborato utile alla procedura.<sup>2</sup>

Preso atto di quanto sopra, in data 20/08/2025, previa istanza di accesso agli atti del 12/08/2025, lo scrivente si recava presso gli uffici del Settore "*Vigilanza Normativa*

<sup>1</sup> V. allegato n° 6

<sup>2</sup> V. allegato n° 6



*Tecnica Sulle Costruzioni*” di Reggio Calabria (ex Genio Civile) al fine di prendere visione ed estrarre copia del progetto ivi depositato con pratica n° 0810516 del 15/10/2008 prot. n° 5310.

Si provvedeva, inoltre, alla elaborazione dei necessari Attestati di Prestazione Energetica ed al relativo deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria.

Infine, completate le attività sopra descritte, lo scrivente portava a termine il mandato ricevuto con la stesura della presente relazione.



---

**ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

---

In data 10/03/2025, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 27/03/2025 al Registro Generale n. 5606 Registro Particolare n. 4534, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- *Comune di Scilla (I537) (RC) Foglio 5, particella n. 410, subalterno 4, Classamento: Rendita: Euro 500,34, Categoria C/1, classe 3, consistenza 28 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via dell'Annunziata n. 5 piano T, Dati di superficie: Totale: 40 m<sup>2</sup>;*
- *Comune di Scilla (I537) (RC) Foglio 5, particella n. 410, subalterno 5, Classamento: Rendita: Euro 75,40, Categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, Indirizzo: Via dell'Annunziata n. 5 piano 1, Dati di superficie: Totale: 31 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 31 m<sup>2</sup>;*
- *Comune di Scilla (I537) (RC) Foglio 5, particella n. 410, subalterno 6, Classamento: Rendita: Euro 75,40, Categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, Indirizzo: Via dell'Annunziata n. 5 piano 2-3, Dati di superficie: Totale: 47 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 44 m<sup>2</sup>.*

Gli immobili pignorati sono univocamente identificati dalla descrizione e dai riferimenti catastali contenuti nell'atto di pignoramento.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

### **CESPITE N° 1**

**Negozi** al piano terra di un maggior fabbricato  
in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)  
- foglio 5, particella 410, sub 4 -

### ***LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE***

Il cespite in questione è ubicato nel rinomato borgo di Chianalea nel Comune di Scilla, zona a connotazione fortemente turistica e caratterizzata dalla presenza di piccoli edifici residenziali spesso destinati a casa vacanze, b&b o attività commerciali.

L'area si trova a circa 2 km dal centro del Comune di Scilla e da tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, uffici comunali, attività commerciali e terziarie, ecc.) che sono facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale comunale. Essa inoltre dista circa 2,5 km dallo svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Scilla; circa 11 km dagli imbarcaderi per la Sicilia nell'area portuale di Villa San Giovanni; circa 29 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 2,5 km dall'Ospedale "Casa della Salute" di Scilla e circa 23 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Il **fabbricato** che comprende l'unità immobiliare pignorata, posto in fregio alla Via Annunziata, è un edificio a quattro piani fuori terra oggetto di una ristrutturazione ultimata nell'anno 2010. Risulta realizzato con muratura portante in pietra, solai in legno lamellare con caldaia in calcestruzzo, copertura con tetto a falde e manto in coppi. La facciata si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con evidenti distacchi dell'ultimo strato di finitura in più punti.

Il **negozi** oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra (primo f.t.) del fabbricato sopra descritto, con accesso diretto dalla via pubblica. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **23 mq** ed è composto da un ambiente principale destinato alla vendita e due piccoli vani (un ripostiglio e un bagno accessoriato con lavabo e vaso). L'altezza del locale è di circa 3,20 m.

I pavimenti sono in legno e in buone condizioni. Le pareti sono in parte rifinite con intonaco civile e in parte presentano la muratura di pietrame a vista; la tinteggiatura

risulta in discrete condizioni; il soffitto è in legno. L'infisso all'ingresso del locale è in legno e vetro; la porta del vano bagno è in legno tamburato di media qualità.

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico sottotraccia.



#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria<sup>3</sup>:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via dell'Annunziata n° 5 piano T	Scilla	-	5	410	4	C/1	3	28 mq	40 mq	€ 500,34

Esso risulta intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale<sup>4</sup> è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

<sup>3</sup> V. allegato n° 4

<sup>4</sup> V. allegato n° 4

**PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 29/05/2009** rogato dal notaio dott.ssa Giovanna Scaccia di Loreto Aprutino (PE), repertorio n. 1383/909, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 10/06/2009 al numero 9728 del registro generale e al numero 7042 del registro particolare.<sup>5</sup>

**CONFINI**

L'immobile confina: a nord con Via Annunziata; ad est con vicolo di Via Annunziata; a sud con particella 411; ad ovest con subalterno 2 (altra ditta).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile pignorato ricade in **Zona A1** del Piano di Recupero Rione Chianalea, approvato con D.P.R.G. n° 1322 del 22/06/1979 in attuazione del P.R.G. del Comune di Scilla.

L'area in questione è sottoposta a vincolo sismico, vincolo paesaggistico-ambientale, vincolo "Natura 2000", vincolo PAI (erosione costiera).

Per il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è stato rilasciato dal Comune di Scilla **Permesso di Costruire prot. n. 1646 del 12 febbraio 2009**. Tuttavia, come detto, la pratica in questione non è stata rinvenuta per cui non è stato possibile verificare la documentazione e gli eventuali elaborati ivi contenuti.

Nondimeno, dalla disamina del progetto previamente depositato presso gli uffici del Settore "*Vigilanza Normativa Tecnica Sulle Costruzioni*" di Reggio Calabria (ex Genio Civile) con pratica n° 0810516 del 15/10/2008 prot. n° 5310 si è constatato che lo stato di fatto dell'immobile pignorato è sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati, salvo leggere differenze che possono considerarsi rientranti nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.<sup>6</sup>

Per l'immobile è stata inoltre depositata presso il Comune di Scilla la **Segnalazione Certificata di Agibilità del 22/05/2018**.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> V. allegato n° 5

<sup>6</sup> V. allegato n° 7

<sup>7</sup> V. allegato n° 8

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica B**.<sup>8</sup>

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato come negozio di oggettistica varia dalla ditta riconducibile al sig. [REDACTED], il quale ha esibito un comodato d'uso gratuito che è tuttavia inopponibile alla procedura. La custodia ha pertanto regolarizzato l'occupazione mediante il pagamento mensile di un'indennità di occupazione.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva da cui risulta quanto segue:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta ai nn.9729/1515 in data 10 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Scaccia Giovanna di Loreto Aprutino (PE) del 29 maggio 2009, numero di repertorio 1384/910 - Importo totale € 400.000,00 - Importo Capitale € 200.000,00 - durata 15 anni, a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede Torino (TO), codice fiscale 10810700152, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*;
- **verbale pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.5606/4534 in data 27 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte d'Appello di Reggio Calabria (RC) del 10 marzo 2025, numero di repertorio 482, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*.

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE –  
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

L'immobile non è sottoposto ad amministrazione condominiale e non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione. Non sussistono procedimenti giudiziari in corso.

<sup>8</sup> V. allegato n° 9

**CESPITE N° 2**

**Appartamento** al piano primo di un maggior fabbricato  
in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)  
- foglio 5, particella 410, sub 5 -

**LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE**

Il cespite in questione è ubicato nel rinomato borgo di Chianalea nel Comune di Scilla, zona a connotazione fortemente turistica e caratterizzata dalla presenza di piccoli edifici residenziali spesso destinati a casa vacanze, b&b o attività commerciali.

L'area si trova a circa 2 km dal centro del Comune di Scilla e da tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, uffici comunali, attività commerciali e terziarie, ecc.) che sono facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale comunale. Essa inoltre dista circa 2,5 km dallo svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Scilla; circa 11 km dagli imbarcaderi per la Sicilia nell'area portuale di Villa San Giovanni; circa 29 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 2,5 km dall'Ospedale "Casa della Salute" di Scilla e circa 23 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

**Il fabbricato** che comprende l'unità immobiliare pignorata, posto in fregio alla Via Annunziata, è un edificio a quattro piani fuori terra oggetto di una ristrutturazione ultimata nell'anno 2010. Risulta realizzato con muratura portante in pietra, solai in legno lamellare con caldana in calcestruzzo, copertura con tetto a falde e manto in coppi. La facciata si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con evidenti distacchi dell'ultimo strato di finitura in più punti.

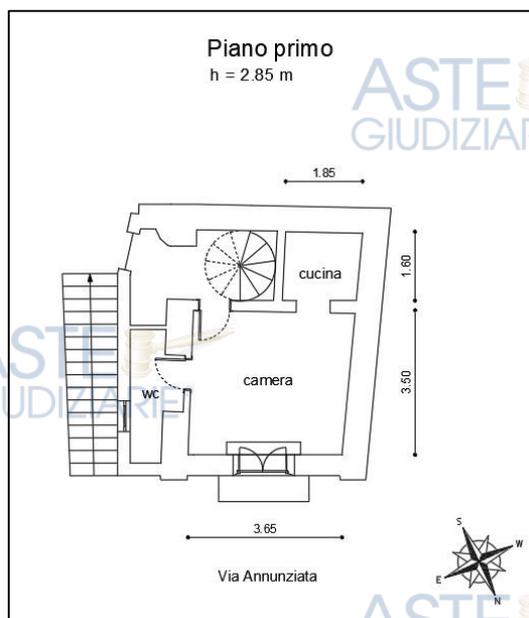
L'accesso all'edificio è collocato al piano primo (secondo f.t.) ed è raggiungibile percorrendo una scalinata posta in un vicolo adiacente; l'ingresso è dotato di un portoncino in legno che apre su un piccolo vano scala con scala a chiocciola in legno che consente di salire al secondo piano (terzo f.t.).

L'**appartamento** oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo (secondo f.t.) del fabbricato sopra descritto. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **20 mq** ed è composto da una camera, una piccola cucina e un bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia). L'altezza degli ambienti è di circa 2,85 m.

I pavimenti sono in legno e in buone condizioni. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e pittura di colore chiaro; il soffitto è in legno. Le pareti del bagno sono

rivestite con piastrelle di ceramica solo all'interno del box doccia. Il portoncino di ingresso è in legno. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in legno con vetrocamera. Dalla camera, salendo un gradino, si ha accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **1,3 mq.**

L'unità immobiliare dispone di impianto citofonico e impianto elettrico sottotraccia; la produzione di acqua calda sanitaria è gestita mediante boiler elettrico.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria<sup>9</sup>:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via dell'Annunziata n° 5 piano 1	Scilla	-	5	410	5	A/3	1	2 vani	31 mq	€ 75,40

Esso risulta intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED]

per la quota di proprietà pari a 1/1.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale<sup>10</sup> è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

<sup>9</sup> V. allegato n° 4

<sup>10</sup> V. allegato n° 4

**PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 29/05/2009** rogato dal notaio dott.ssa Giovanna Scaccia di Loreto Aprutino (PE), repertorio n. 1383/909, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 10/06/2009 al numero 9728 del registro generale e al numero 7042 del registro particolare.<sup>11</sup>

**CONFINI**

L'immobile confina: a nord con Via Annunziata; ad est con vicolo di Via Annunziata; a sud con particella 411; ad ovest con subalterno 2 (altra ditta).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile pignorato ricade in **Zona A1** del Piano di Recupero Rione Chianalea, approvato con D.P.R.G. n° 1322 del 22/06/1979 in attuazione del P.R.G. del Comune di Scilla.

L'area in questione è sottoposta a vincolo sismico, vincolo paesaggistico-ambientale, vincolo "Natura 2000", vincolo PAI (erosione costiera).

Per il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è stato rilasciato dal Comune di Scilla **Permesso di Costruire prot. n. 1646 del 12 febbraio 2009**. Tuttavia, come detto, la pratica in questione non è stata rinvenuta per cui non è stato possibile verificare la documentazione e gli eventuali elaborati ivi contenuti.

Nondimeno, dalla disamina del progetto previamente depositato presso gli uffici del Settore "*Vigilanza Normativa Tecnica Sulle Costruzioni*" di Reggio Calabria (ex Genio Civile) con pratica n° 0810516 del 15/10/2008 prot. n° 5310, si è constatato che lo stato di fatto dell'immobile pignorato presenta una difformità legata alla collocazione del bagno nell'ambiente che in progetto risulta invece destinato a spogliatoio.<sup>12</sup> Si ritiene che tale difformità possa essere sanata mediante presentazione di una CILA in sanatoria.

Per l'immobile è stata inoltre depositata presso il Comune di Scilla la **Segnalazione Certificata di Agibilità del 22/05/2018**.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> V. allegato n° 5

<sup>12</sup> V. allegato n° 7

<sup>13</sup> V. allegato n° 8

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica C**.<sup>14</sup>

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato come casa vacanze dalla ditta riconducibile al sig. [REDACTED], il quale ha esibito un comodato d'uso gratuito che è tuttavia inopponibile alla procedura. La custodia ha pertanto regolarizzato l'occupazione mediante il pagamento mensile di un'indennità di occupazione.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva da cui risulta quanto segue:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta ai nn.9729/1515 in data 10 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Scaccia Giovanna di Loreto Aprutino (PE) del 29 maggio 2009, numero di repertorio 1384/910 - Importo totale € 400.000,00 - Importo Capitale € 200.000,00 - durata 15 anni, a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede Torino (TO), codice fiscale 10810700152, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*;
- **verbale pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.5606/4534 in data 27 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte d'Appello di Reggio Calabria (RC) del 10 marzo 2025, numero di repertorio 482, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*.

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE –  
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

L'immobile non è sottoposto ad amministrazione condominiale e non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione. Non sussistono procedimenti giudiziari in corso.

<sup>14</sup> V. allegato n° 9

**CESPITE N° 3**

**Appartamento** al piano secondo e terzo di un maggior fabbricato  
in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)  
- foglio 5, particella 410, sub 6 -

**LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE**

Il cespite in questione è ubicato nel rinomato borgo di Chianalea nel Comune di Scilla, zona a connotazione fortemente turistica e caratterizzata dalla presenza di piccoli edifici residenziali spesso destinati a casa vacanze, b&b o attività commerciali.

L'area si trova a circa 2 km dal centro del Comune di Scilla e da tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, uffici comunali, attività commerciali e terziarie, ecc.) che sono facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale comunale. Essa inoltre dista circa 2,5 km dallo svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Scilla; circa 11 km dagli imbarcaderi per la Sicilia nell'area portuale di Villa San Giovanni; circa 29 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 2,5 km dall'Ospedale "Casa della Salute" di Scilla e circa 23 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

**Il fabbricato** che comprende l'unità immobiliare pignorata, posto in fregio alla Via Annunziata, è un edificio a quattro piani fuori terra oggetto di una ristrutturazione ultimata nell'anno 2010. Risulta realizzato con muratura portante in pietra, solai in legno lamellare con caldana in calcestruzzo, copertura con tetto a falde e manto in coppi. La facciata si presenta in mediocri condizioni di conservazione, con evidenti distacchi dell'ultimo strato di finitura in più punti.

L'accesso all'edificio è collocato al piano primo (secondo f.t.) ed è raggiungibile percorrendo una scalinata posta in un vicolo adiacente; l'ingresso è dotato di un portoncino in legno che apre su un piccolo vano scala con scala a chiocciola in legno che consente di salire al secondo piano (terzo f.t.).

L'**appartamento** oggetto di pignoramento è distribuito su due livelli, ubicati al piano secondo e terzo (terzo e quarto f.t.) del fabbricato sopra descritto. I due piani sono collegati da una scala interna in legno. Ha una superficie coperta calpestabile complessiva di circa **33 mq.**

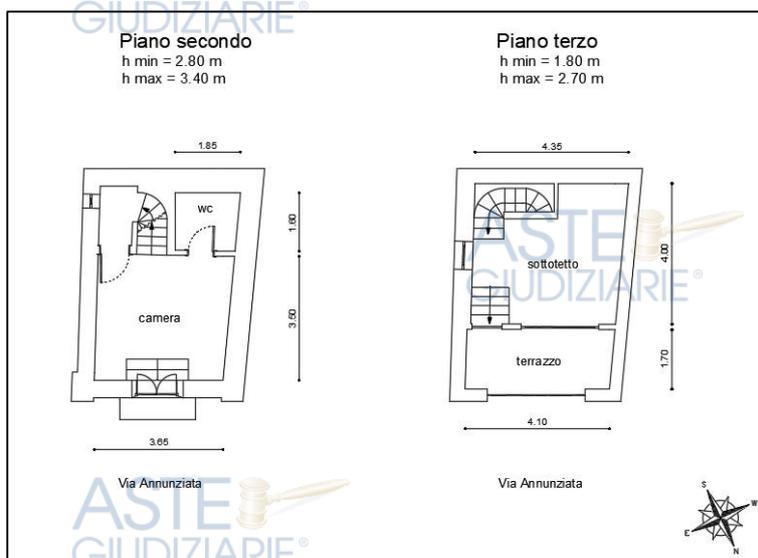
Il primo livello è composto da una camera e un bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia). L'altezza degli ambienti è di circa 2,80 m; una piccola porzione

della camera ha una altezza di circa 3,40 m. Dalla camera, con una scaletta in legno, si ha accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **1,3 mq.**

Il secondo livello è costituito da un sottotetto praticabile con angolo cucina. L'altezza dell'ambiente varia da circa 2,70 m a circa 1,80 m (inferiore al minimo richiesto per l'abitabilità). Una scaletta in legno consente l'accesso ad un **terrazzino** con superficie calpestabile di circa **7 mq.**

I pavimenti sono in legno e in buone condizioni. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e pittura di colore chiaro; il soffitto è in legno. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica solo all'interno del box doccia e vicino al lavabo. Il portoncino di ingresso è in legno. La porta del bagno è in legno; gli infissi esterni sono in legno e vetro (al primo livello con vetrocamera e con persiane oscuranti ad ante).

L'unità immobiliare dispone di impianto citofonico e impianto elettrico sottotraccia; la produzione di acqua calda sanitaria è gestita mediante boiler elettrico.



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria<sup>15</sup>:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via dell'Annunziata n° 5 piano 2,3	Scilla	-	5	410	6	A/3	1	2 vani	47 mq	€ 75,40

<sup>15</sup> V. allegato n° 4

Esso risulta intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale<sup>16</sup> è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED] in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 29/05/2009** rogato dal notaio dott.ssa Giovanna Scaccia di Loreto Aprutino (PE), repertorio n. 1383/909, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 10/06/2009 al numero 9728 del registro generale e al numero 7042 del registro particolare.<sup>17</sup>

#### **CONFINI**

L'immobile confina: a nord con Via Annunziata; ad est con vicolo di Via Annunziata; a sud con particella 411; ad ovest con subalterno 2 (altra ditta).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile pignorato ricade in **Zona A1** del Piano di Recupero Rione Chianalea, approvato con D.P.R.G. n° 1322 del 22/06/1979 in attuazione del P.R.G. del Comune di Scilla.

L'area in questione è sottoposta a vincolo sismico, vincolo paesaggistico-ambientale, vincolo "Natura 2000", vincolo PAI (erosione costiera).

Per il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è stato rilasciato dal Comune di Scilla **Permesso di Costruire prot. n. 1646 del 12 febbraio 2009**. Tuttavia, come detto, la pratica in questione non è stata rinvenuta per cui non è stato possibile verificare la documentazione e gli eventuali elaborati ivi contenuti.

Nondimeno, dalla disamina del progetto previamente depositato presso gli uffici del Settore "*Vigilanza Normativa Tecnica Sulle Costruzioni*" di Reggio Calabria (ex

<sup>16</sup> V. allegato n° 4

<sup>17</sup> V. allegato n° 5

Genio Civile) con pratica n° 0810516 del 15/10/2008 prot. n° 5310, si è constatato che lo stato di fatto dell'immobile pignorato presenta una difformità legata alla collocazione del bagno nell'ambiente che in progetto risulta invece destinato ad angolo cottura.<sup>18</sup> Si ritiene che tale difformità possa essere sanata mediante presentazione di una CILA in sanatoria.

Per l'immobile è stata inoltre depositata presso il Comune di Scilla la **Segnalazione Certificata di Agibilità del 22/05/2018**.<sup>19</sup>

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica C**.<sup>20</sup>

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato come casa vacanze dalla ditta riconducibile al sig. [REDACTED], il quale ha esibito un comodato d'uso gratuito che è tuttavia inopponibile alla procedura. La custodia ha pertanto regolarizzato l'occupazione mediante il pagamento mensile di un'indennità di occupazione.

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva da cui risulta quanto segue:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta ai nn.9729/1515 in data 10 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Scaccia Giovanna di Loreto Aprutino (PE) del 29 maggio 2009, numero di repertorio 1384/910 - Importo totale € 400.000,00 - Importo Capitale € 200.000,00 - durata 15 anni, a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede Torino (TO), codice fiscale 10810700152, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'* e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;*

<sup>18</sup> V. allegato n° 7

<sup>19</sup> V. allegato n° 8

<sup>20</sup> V. allegato n° 9

- **verbale pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.5606/4534 in data 27 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte d'Appello di Reggio Calabria (RC) del 10 marzo 2025, numero di repertorio 482, a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.*

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE –  
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

L'immobile non è sottoposto ad amministrazione condominiale e non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione. Non sussistono procedimenti giudiziari in corso.

## **LOTTI DI VENDITA**

La composizione dei lotti è finalizzata a costituire porzioni immobiliari che consentano una fruizione autonoma e indipendente. Nella fattispecie, considerate le caratteristiche dei cespiti oggetto di perizia, il sottoscritto reputa opportuno ed economicamente vantaggioso che si proceda alla eventuale vendita mediante la formazione di tre lotti.

### **LOTTO 1**

#### **DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE**

**Negozi** al piano terra di un maggior fabbricato in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via dell'Annunziata n° 5 piano T	Scilla	-	5	410	4	C/1	3	28 mq	40 mq	€ 500,34

### **LOTTO 2**

#### **DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE**

**Appartamento** al piano primo di un maggior fabbricato in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via dell'Annunziata n° 5 piano 1	Scilla	-	5	410	5	A/3	1	2 vani	31 mq	€ 75,40

**LOTTO 3**

**DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE**

**Appartamento** al piano secondo e terzo di un maggior fabbricato in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via dell'Annunziata n° 5 piano 2,3	Scilla	-	5	410	6	A/3	1	2 vani	47 mq	€ 75,40

## ***STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA***

### **LOTTO 1**

**Negozi** al piano terra di un maggior fabbricato  
in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)  
- foglio 5, particella 410, sub 4 -

### ***CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO***

L'area in cui ricade l'immobile possiede una connotazione fortemente turistica ed è pertanto particolarmente apprezzata dal mercato immobiliare.

Il cespite in questione, pur presentando caratteristiche tipologiche tipiche dell'epoca di edificazione e dotazioni impiantistiche essenziali, non necessita di evidenti interventi di sistemazione e risulta certamente molto appetibile in ragione della sua destinazione d'uso commerciale.

Nel procedere alla stima è comunque da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nonché alla circostanza che la facciata del fabbricato risulta in mediocre stato di conservazione.

### ***CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI***

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** (data dalla superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) è pari a **38 mq**.

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U., si

giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **1.600,00 €/mq.**

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2024, variabili nella zona in questione, per la tipologia "negozi" in normale stato conservativo, da un minimo di 870,00 €/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
38 mq	€/mq 1.500,00	<b>€ 57.000,00</b>

Tenuto conto dello stato di manutenzione rilevato e dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 5%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Negozio	Foglio 5 part. 410 sub 4	T	38 mq	€ 57.000,00	0,95	<b>€ 54.150,00</b>

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

**LOTTO 2**

**Appartamento** al piano primo di un maggior fabbricato  
in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)  
- foglio 5, particella 410, sub 5 -

**CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO**

L'area in cui ricade l'immobile possiede una connotazione fortemente turistica ed è pertanto particolarmente apprezzata dal mercato immobiliare.

Si ritiene peraltro che le caratteristiche tipologiche e la vicinanza ad uno dei litorali in cui il mercato delle locazioni estive è indubbiamente tra i più vivaci del versante tirrenico reggino costituiscano motivo di grande appetibilità sia per un uso strettamente privato ma soprattutto per forme di investimento finalizzate ad una rendita legata al circuito turistico-balneare.

Il cespite in questione, inoltre, risulta essere stato ristrutturato in epoca relativamente recente e, sebbene con dotazioni impiantistiche essenziali, si presenta in buone condizioni di conservazione.

Nel procedere alla stima è comunque da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla circostanza che la facciata del fabbricato risulta in mediocre stato di conservazione, nonché alla necessaria regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria.

**CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI**

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma delle *superfici lorde* dei vani principali (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Appartamento	28,7 mq	1,00	28,7 mq
Balcone	1,3 mq	0,30	0,4 mq
<b>TOTALE</b>			<b>29,1 mq</b>

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U., si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **1.500,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2024, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni di tipo economico*" in normale stato conservativo, da un minimo di 980,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
29 mq	€/mq 1.500,00	<b>€ 43.500,00</b>

Tenuto conto dello stato di manutenzione rilevato, dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e degli adempimenti necessari a regolarizzare l'immobile, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 7%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento	Foglio 5 part. 410 sub 5	1	29 mq	€ 43.500,00	0,93	<b>€ 40.455,00</b>

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 40.000,00 (quarantamila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

**LOTTO 3**

**Appartamento** al piano secondo e terzo di un maggior fabbricato  
in Via Annunziata n° 12 località Chianalea del Comune di Scilla (RC)  
- foglio 5, particella 410, sub 6 -

**CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO**

L'area in cui ricade l'immobile possiede una connotazione fortemente turistica ed è pertanto particolarmente apprezzata dal mercato immobiliare.

Si ritiene peraltro che le caratteristiche tipologiche e la vicinanza ad uno dei litorali in cui il mercato delle locazioni estive è indubbiamente tra i più vivaci del versante tirrenico reggino costituiscano motivo di grande appetibilità sia per un uso strettamente privato ma soprattutto per forme di investimento finalizzate ad una rendita legata al circuito turistico-balneare.

Il cespite in questione, inoltre, risulta essere stato ristrutturato in epoca relativamente recente e, sebbene con dotazioni impiantistiche essenziali, si presenta in buone condizioni di conservazione.

Nel procedere alla stima è comunque da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla circostanza che la facciata del fabbricato risulta in mediocre stato di conservazione, nonché alla necessaria regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria.

**CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI**

Per la valutazione dell'immobile si reputa opportuno utilizzare il procedimento di stima *sintetico – comparativo del valore di mercato* sulla base del parametro superficie. Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quello in esame, tenendo però in debito conto le specifiche *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* (fascia urbana, accessibilità, tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni interne ed esterne, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

La **superficie commerciale** è determinata dalla somma delle *superfici lorde* dei vani principali (superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali) e delle *superfici accessorie omogeneizzate* come da prospetto che segue:

Ambiente	Sup. lorda	Coeff. ragguaglio	Sup. commerciale
Appartamento (piano secondo)	24,5 mq	1,00	24,5 mq
Sottotetto non abitabile (piano terzo)	18,5 mq	0,50	9,3 mq
Vano scala interna	5,8 mq	0,90	5,2 mq
Balcone e terrazza	11,4 mq	0,30	3,4 mq
<b>TOTALE</b>			<b>42,4 mq</b>

Per la definizione del **valore unitario** da adoperare nella stima è stata eseguita una accurata indagine di mercato attraverso contatti informali con varie agenzie immobiliari.

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U., si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **1.500,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2024, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni di tipo economico*" in normale stato conservativo, da un minimo di 980,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
42 mq	€/mq 1.500,00	<b>€ 63.000,00</b>

Tenuto conto dello stato di manutenzione rilevato, dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e degli adempimenti necessari a regolarizzare l'immobile, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 7%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento	Foglio 5 part. 410 sub 6	02-mar	42 mq	€ 63.000,00	0,93	<b>€ 58.590,00</b>

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** dell'immobile pignorato, in cifra arrotondata, è stimato pari a **€ 58.000,00 (cinquantottomila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

---

## **CONCLUSIONI**

---

Con la presente relazione, che si compone di n° 29 pagine e di cui fanno parte integrante gli allegati sotto elencati, il sottoscritto ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitogli rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ai sensi dell'art. 16-bis della Legge 17 dicembre 2012 n. 221, il tutto è depositato in Cancelleria per via telematica unitamente alla nota delle competenze e delle spese.

Reggio Calabria, 27/08/2025

Il C.T.U.  
(Ing. Giuseppe Arcudi)

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie;
4. Documentazione catastale;
5. Atto di compravendita del 29/05/2009;
6. Note di riscontro ufficio tecnico Comune di Scilla;
7. Estratto documentazione depositata presso il Settore Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni di Reggio Calabria (ex genio civile);
8. Segnalazione Certificata di Agibilità del 22/05/2018;
9. Attestati di Prestazione Energetica.