

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.27/2025 R.G.Esec.

PROMOSSA DA

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E.

Dott. Francesco Maria Antonio BUGGE''

Custode Giudiziario

Avv. Barbara GERMANO'

Esperto estimatore

Ing. Olga SPANÒ

Sommario

1	PREMESSA E QUESITI.....	3
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
3	CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C	6
3.1	Provenienza del bene.....	6
3.2	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.....	8
4	INDIVIDUAZIONE IMMOBILI PIGNORATI	9
5	DESCRIZIONE.....	11
5.1	Ubicazione.....	11
5.2	Fabbricato e parti comuni - Caratteristiche costruttive.....	12
5.3	Appartamento – Foglio 18 - Particella 448 - Subalterno 3.....	14
5.3.1	Identificazione catastale	14
5.3.2	Descrizione.....	14
5.3.3	Stato di possesso	16
5.4	Appartamento - Foglio 18 - Particella 448 - Subalterno 4.....	16
5.4.1	Identificazione catastale	16
5.4.2	Descrizione.....	17
5.4.3	Stato di possesso	18
6	AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE	18
7	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
8	STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	19
8.1	Criterio di Stima sintetico-comparativa.....	19
8.2	Subalterno 3 – Appartamento - Piano Terra.....	20
8.3	Subalterno 4 – Appartamento - Piano Primo.....	21
9	LOTTE DI VENDITA	21
9.1	LOTTO 1	21
9.2	LOTTO 2.....	21
10	ELENCO ALLEGATI.....	22



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N.27/2025 R.G.



Promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

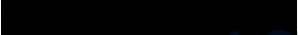
Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

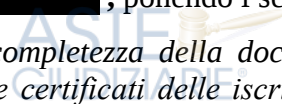


1 PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del **27/06/2025**, il G.E. **Dott.Francesco Maria Antonio Buggè** ha nominato la sottoscritta ing. Olga Spanò *esperta* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art. 569 cod. proc. civ. e dei creditori di cui all'art. 498 cod. proc. civ. che non siano intervenuti nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 27/2025 R.G., promossa da Amco- Asset Management Company S.p.a. nei confronti di , ponendo i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della



Ing. Olga Spanò - Via Filippini, 20 Reggio Calabria

Tel e Fax: 0965.20055 Cell. 3478432101 e-mail olga.spano59@gmail.com
pec.olgaosangela.spdno@ingpeg.eu

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 necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data **09/07/2025**, alle ore 17.00, congiuntamente al custode giudiziario, Dott.ssa Barbara Germanò, si effettuava il primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del figlio dell'esecutato, sig. [REDACTED] il quale consentiva l'accesso ai luoghi. In tale occasione si procedeva ai primi rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati, ad eccezione di alcuni manufatti ubicati nella corte di pertinenza. Inoltre, si provvedeva all'individuazione dei contatori elettrici e idrici. La scrivente si riservava di effettuare ulteriori accessi.

In data **14/07/2025**, alle ore 17.00, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, si recava nuovamente sui luoghi oggetto di perizia, dove era presente il [REDACTED]. Si procedeva al rilievo metrico e fotografico dei manufatti ubicati nella corte di pertinenza.

In data 11/08/2025, l'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria trasmetteva la documentazione tecnica richiesta con istanza del 15/07/2025.

In data 24/09/2025, la sottoscritta CTU presentava istanza di proroga, atteso che, alla predetta data la Cancelleria della Sez. di volontaria giurisdizione non aveva ancora provveduto a rilasciare, al Custode Giudiziario che ne aveva fatto richiesta, la documentazione dirimente ai fini dell'accertamento della titolarità dei beni.

Nella medesima data il Giudice concedeva alla sottoscritta proroga dei termini per la trasmissione dell'elaborato peritale sino al 25/11/2025.

In data 25/09/2025, il Custode comunicava che la predetta documentazione era stata rilasciata.

In data 02/10/2025, la scrivente CTU si recava presso i luoghi oggetto di perizia al fine di verificare i rilievi metrici di alcune porzioni di immobili (All. 6).

In data 24/10/2025, il CTU, attese le difformità catastali riscontrate, presentava pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

3 CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C

E' stata sottoposta a pignoramento la piena proprietà degli immobili siti in Reggio Calabria, via dei Pini 19, censiti in catasto fabbricati come di seguito:

- 1) Foglio 18, Particella 448, sub 3, graffato a foglio 18, particella 448, sub. 2, Cat. A/3, vani 5,0;
- 2) Foglio 18, Particella 448, sub 4, graffato a foglio 18, particella 448 sub 2, Cat. A/3, Cat. A/3, vani 6;

Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

3.1 Provenienza del bene

Con atto di compravendita del Notaio Nicola Comi del 11/10/1990, Rep. N. 3110/999, trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 30/10/1990 al numero di registro 14515 e numero particolare 12399, [REDACTED]

entrambi in regime di comunione legale dei beni, comproprietari ciascuno per la quota di

1/2 di piena proprietà, hanno trasferito ai coniugi [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]), e [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]),
anch'essi in regime di comunione legale dei beni, acquirenti ciascuno per la quota di 1/2
di piena proprietà, l'immobile sito nel Comune di Reggio Calabria, censito al Nuovo
Catasto Terreni al Foglio 18, Particella 396, successivamente soppressa, dalla quale è
stato generato l'ente urbano individuato con la Particella 448, su cui insistono gli
immobili oggetto della presente procedura.

Alla morte di [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], ha accettato
l'eredità [REDACTED] con beneficio d'inventario del
28/04/2022 .

Hanno rinunciato all'eredità di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED]
• [REDACTED]
[REDACTED];

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

[REDACTED], nella qualità di genitore dei minori [REDACTED]
[REDACTED]
• [REDACTED]
[REDACTED];

a 1/1 di piena pro

ASTE GIUDIZIARIE 1/2 di pier

ASTE GIUDIZIARIE: proprietà

Ing. Olga Span
Tel e Fax: 0965 20055 Cel

Iscrizione Contro Del 18/09/2025 - Registro Particolare 1692 Registro Generale 17068 Pubblico Ufficiale Federico Salvatore Repertorio 9957 Del 24/11/2005 **Ipoteca In Rinnovazione** Derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Reggio di Calabria (Rc) Soggetto Debitore. (All. 5)

4 INDIVIDUAZIONE IMMOBILI PIGNORATI

I beni sottoposti a pignoramento sono siti in Reggio Calabria , via dei Pini 19, identificati al Catasto Fabbricati come di seguito :

- 1) **Foglio 18, particella 448, sub 3, graffato a foglio 18, particella 448, sub. 2,**
Cat. A/3, vani 5,0;
- 2) **Foglio 18, Particella 448, sub 4, graffato a foglio 18, particella 448 sub 2, Cat.**
A/3, Cat. A/3, vani 6

Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificatamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

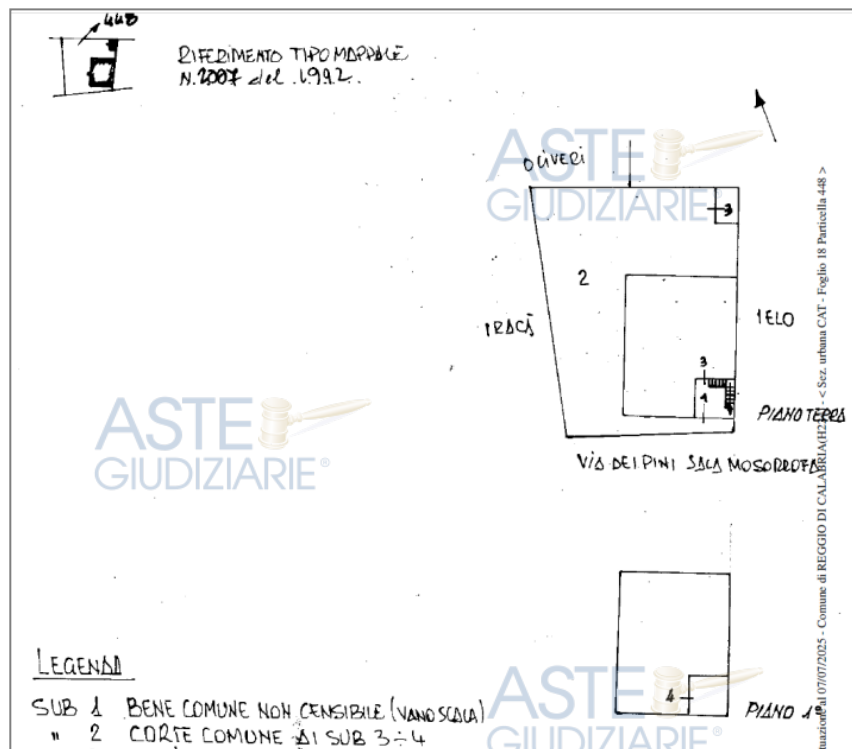


Fig.1- Stralcio elaborato planimetrico

A tal riguardo, si osserva che, in sede di sopralluogo, è stato riscontrato che, all'interno

della corte comune (sub 2), insistono due vani adibiti a deposito e tettoie metalliche (Fig. 2) **non accatastati e privi delle necessarie autorizzazioni edilizie.**

Ai fini della stima, per tali manufatti, è prevista la demolizione (cfr. par. 5); conseguentemente, non si è proceduto al loro accatastamento.

La demolizione è, altresì prevista per il vano deposito annesso al sub 3 che, sebbene accatastato, risulta privo delle necessarie autorizzazioni edilizie.

Le immagini di cui alle figure 2, 3 e l'allegata documentazione fotografica (All. 1 foto 1 - 8) danno contezza dello stato dei luoghi.

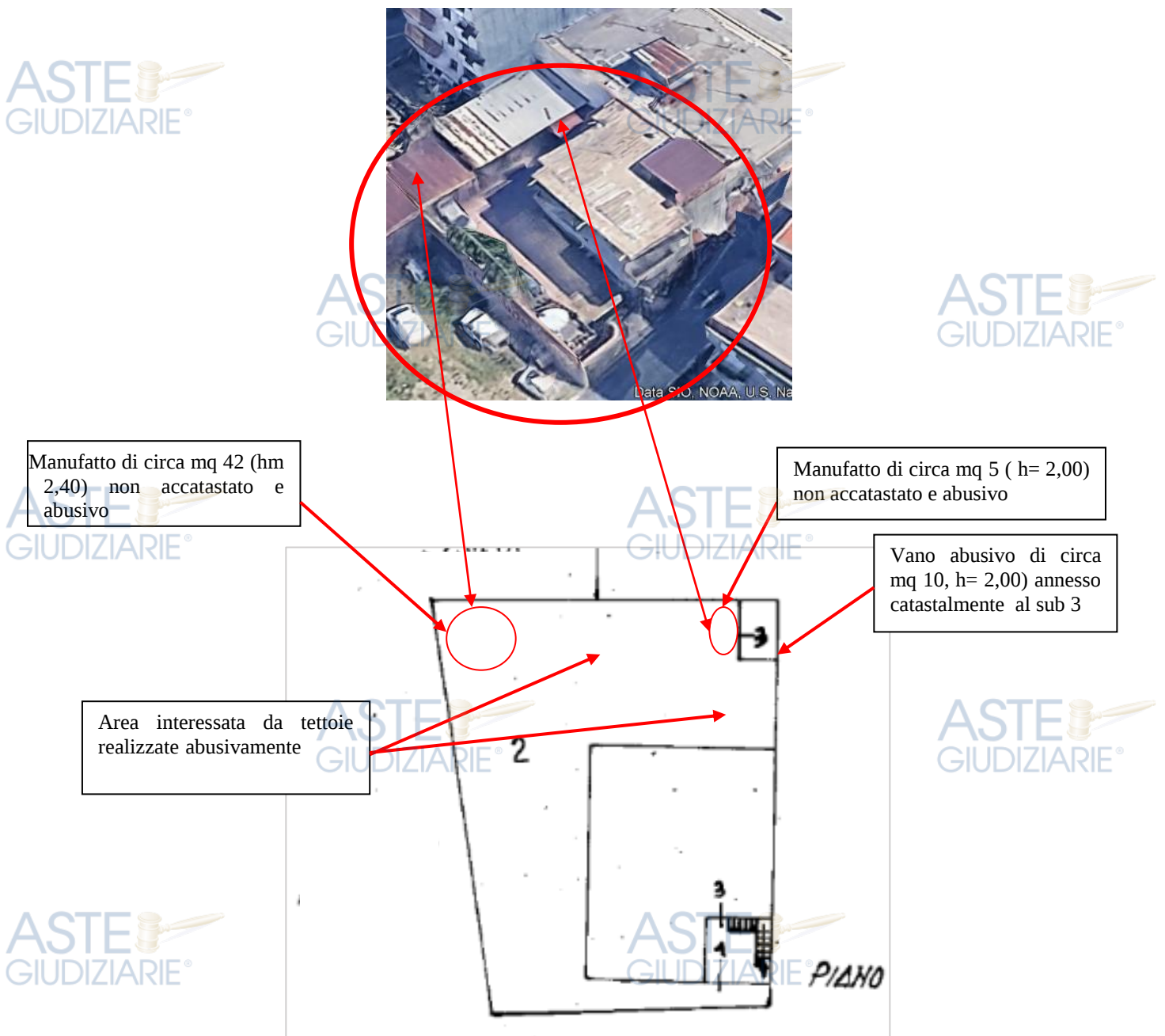


Fig. 2 – Rappresentazione schematica



Fig.3- Vani deposito e tettoie privi di autorizzazione

5 DESCRIZIONE

5.1 Ubicazione

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al centro cittadino, completamente urbanizzata e dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area è prevalentemente destinata a residenza, con la presenza di fabbricati eterogenei per tipologia ed epoca di costruzione; la viabilità è complessivamente discreta. Nelle immediate adiacenze non si rileva la presenza di esercizi commerciali o esercizi di vicinato.

Gli immobili distano:

- 4,5 km circa dallo svincolo con il raccordo autostradale A4;
- 8 km circa dalla stazione ferroviaria;
- 7,5 km circa dall'aeroporto;

6,8 Km circa dal centro storico della città.

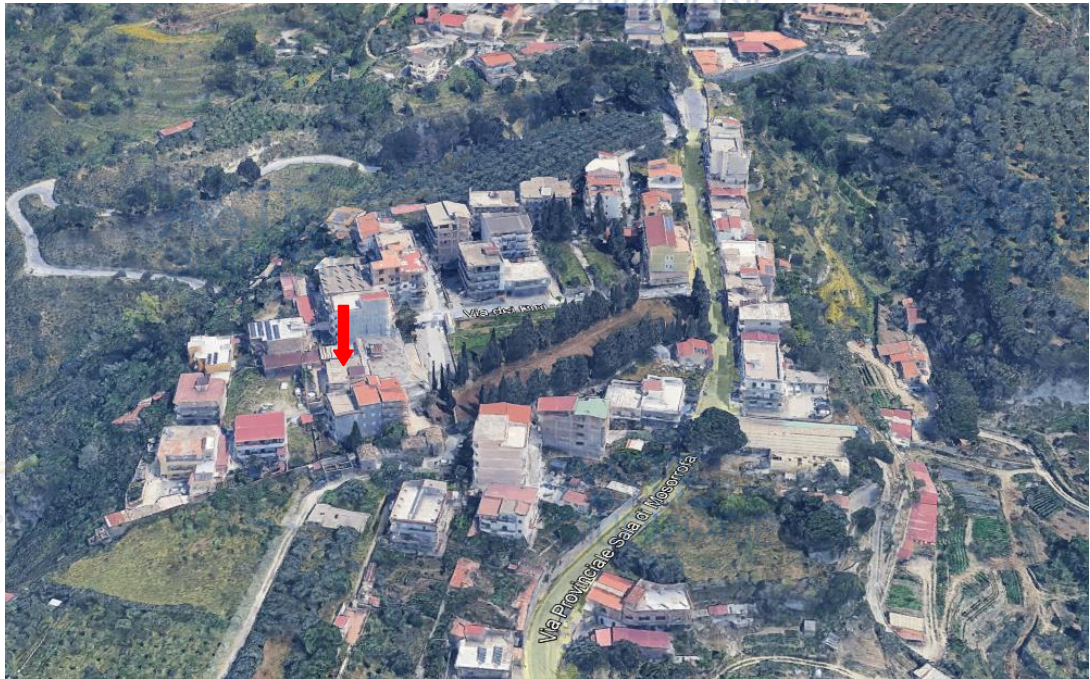


Fig.4 - Zona di ubicazione

5.2 Fabbricato e parti comuni - Caratteristiche costruttive

L'edificio si eleva a due piani fuori terra, ciascuno costituito un'unità immobiliare (sub. 3 al piano terra e sub 4 al piano primo), oltre a un'area cortilizia di pertinenza comune (sub 2).



Fig.5 - Fabbricato- Via dei Pini

La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento. Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono in laterizio.

La copertura è piana (lastrico solare), non praticabile e si presenta allo stato rustico (All.1 foto 14)

L'accesso principale al fabbricato avviene dal civico n. 19 di via dei Pini (All.1 foto 1-3). L'area cortilizia comune (sub. 2, B.C.N.C.) è accessibile dalla medesima via, tramite cancello carrabile. Dall'unità immobiliare ubicata al piano terra (sub. 3) si accede direttamente alla stessa corte.

All'interno del cortile, una parte risulta coperta da tettoie metalliche (circa mq 100).

Sono, inoltre, presenti tre manufatti a un solo piano, **di cui uno risulta annesso catastalmente al subalterno 3.**

Le strutture dei manufatti risultano precarie e caratterizzate da un evidente degrado delle condizioni di conservazione e manutenzione.

In considerazione della prevista demolizione, non è stato proceduto alla restituzione grafica dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

I manufatti non accatastati coprono complessivamente una superficie di circa mq 47 (mq 42 con $h_m = m\ 2,40$ e mq 5 con $h = m\ 2,00$), mentre il manufatto annesso catastalmente al sub 3 ha una superficie di circa mq 10 con $h = m\ 2,00$.

L'area cortilizia è in parte pavimentata con mattonelle in cemento e in parte con graniglia di marmo.

Nel cortile trovano posto:

- la cisterna d'acqua in PVC con autoclave (All. 1, foto n. 30);
- la caldaia a servizio dell'unità sub. 3;
- i contatori idrici; si precisa che all'attualità è attivo solo quello relativo alla fornitura del sub 3.

La facciata è semplicemente intonacata.

Il vano scala (sub. 1, B.C.N.C.) è intonacato, ma risulta privo di ulteriori finiture, presentandosi complessivamente allo stato rustico.

Nel vano ascensore è stato ricavato, su ciascun piano, un ripostiglio. In quello al piano terra sono alloggiati i contatori elettrici, di cui è attivo solo quello a servizio del subalterno 3.

La documentazione fotografica delle parti comuni è riportata nell'All. 1 (foto 1-14).

5.3 Appartamento – Foglio 18 - Particella 448 - Subalterno 3

5.3.1 Identificazione catastale

L'unità immobiliare è attualmente censita al NCEU Comune di (RC):

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons. vani /mq	Rendita €	Ubicazione
CAT	18	448	3	A3	3	5 vani / mq 131 escluso aree scop.mq 113	206,58	Viale dei Pini, 19

Intestato a:

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2

L'intestazione catastale non è aggiornata per mancata presentazione della denuncia di successione.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Sez. Urb. Cat - Foglio 18 - Particella 448 - Subalterno 2 (BCNC)

Il lastrico solare, non accatastato, è da intendersi parte comune in quanto copertura del fabbricato.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di luoghi, le differenze riscontrate sono ininfluenti.

L'appartamento confina:

- a Nord e a Ovest con corte comune (sub. 2 – B.C.N.C.);
- a Est con la particella 468;
- a Sud con il vano scala condominiale e corte comune (sub. 2 – B.C.N.C.).

La documentazione catastale è riportata nell'Allegato 2.

5.3.2 Descrizione

Il subalterno 3 identifica un appartamento, che occupa l'intero piano terra, e un vano ripostiglio di circa 10 mq con altezza mt 2,00, che insiste sull'area cortilizia a cui è possibile accedere dall'interno dello stesso appartamento (Fig. 6).

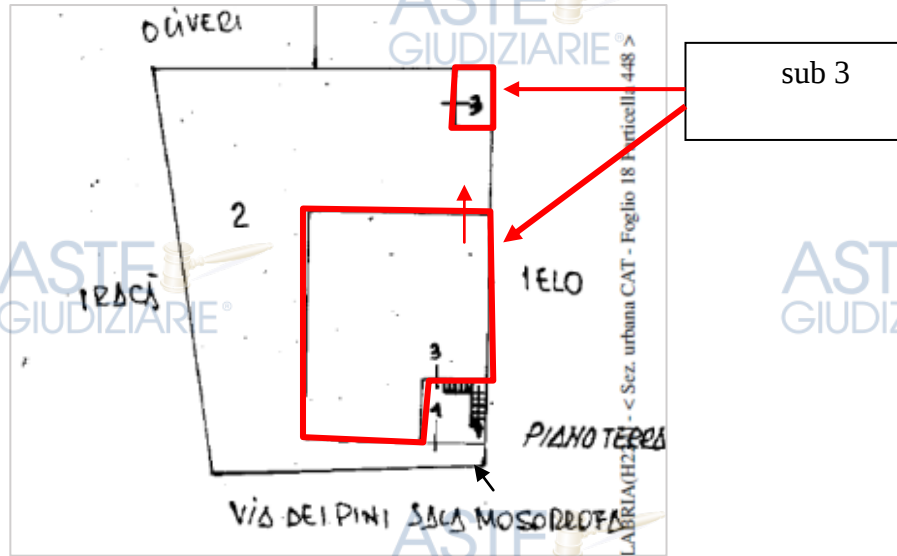


Fig. 6 - Sub 3

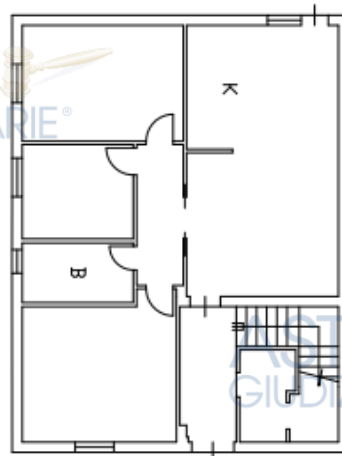
L'appartamento copre una superficie lorda di circa mq 106 con altezza di mt 2.85 ed è costituito da soggiorno/cucina, corridoio, tre camere ed un servizio igienico.



Planimetria di progetto



Planimetria catastale



Planimetria - Stato di fatto

Fig 7 – Subalterno 3 - appartamento

Gli infissi esterni e le persiane sono realizzati in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in gres porcellanato.

Il soggiorno e due camere sono dotati di impianto di climatizzazione con unità interne del tipo split; tuttavia, l'assenza dei telecomandi non ha consentito di verificarne il funzionamento.

È presente l'impianto di riscaldamento alimentato a gas metano (All. 1, foto 32), la cui caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è ubicata nell'area cortilizia.

Non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa della mancanza di alimentazione e/o combustibile.

Risultano presenti e attivi i contatori dell'energia elettrica e del servizio idrico.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano complessivamente discrete.

La documentazione fotografica è riportata nell'All. 1 (foto 15-21).

5.3.3 Stato di possesso

L'appartamento costituisce residenza del [REDACTED], attualmente assente per motivi di salute, secondo quanto riferito dal figlio [REDACTED].

5.4 Appartamento - Foglio 18 - Particella 448 - Subalterno 4

5.4.1 Identificazione catastale

Preliminarmente si osserva che, per il subalterno 4, il CTU ha provveduto a redazione pratica DOCFA per aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare, è censita al NCEU Comune di (RC):

Sez.	Fg	P.IIIa	Sub	Cat.	Cl	Cons. vani /mq	Rendita €	Ubicazione
CAT	18	448	4	A3	3	6,5 vani / mq 124 escluso aree scop.mq 118	268,56	Viale dei Pini, 19

Intestato a:

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2

L'intestazione catastale non è aggiornata per mancata presentazione della denuncia di successione.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Sez. Urb. Cat - Foglio 18 - Particella 448 - Subalterno 2 (BCNC)

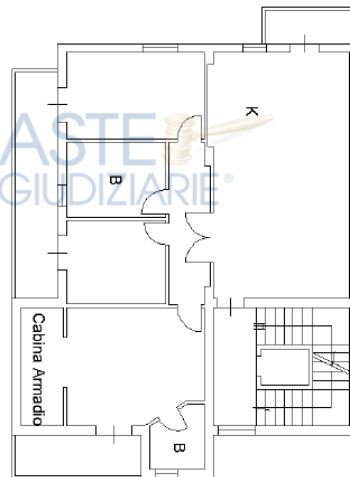
Il lastrico solare, non accatastato, è da intendersi parte comune in quanto copertura del fabbricato.

L'appartamento confina:

- a Nord e a Ovest con corte comune (sub. 2 – B.C.N.C.);
- a Est con la particella 468;
- a Sud con il vano scala condominiale e corte comune (sub. 2 – B.C.N.C.).



Planimetria di progetto



Planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi

Fig. 8 - Subalterno 4 – appartamento

La documentazione catastale è riportata nell'Allegato 2.

5.4.2 Descrizione

Il **subalterno 4** identifica un appartamento posto al piano primo, che occupa l'intero piano del fabbricato.

L'unità sviluppa una superficie lorda di circa mq 118, con altezza interna pari a 2,85 m, oltre a tre balconi per una superficie complessiva di circa 21 mq.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, corridoio, tre camere da letto (di cui una dotata di servizio igienico privato e cabina armadio), secondo servizio igienico e tre balconi.

Gli infissi esterni e le persiane sono realizzati in alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione è in gres porcellanato.

Le due camere da letto sono dotate di condizionatori del tipo split, il cui funzionamento non è stato verificato in quanto la fornitura dell'energia elettrica non risulta attiva.

Il contatore del servizio idrico è disinstallato.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono da considerarsi complessivamente discrete; si rileva tuttavia la presenza di alcune macchie di umidità imputabili allo stato rustico del lastrico solare soprastante.

5.4.3 Stato di possesso

L'appartamento (sub. 4) sito al piano primo non risulta attualmente abitato ma è ingombro di mobilio e suppellettili.

La documentazione fotografica è riportata nell'All.1 (foto 22 - 29)

6 AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

La documentazione tecnica, necessaria per la verifica della regolarità edilizia (All.3) è stata acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Reggio Calabria.

Il fabbricato è stato edificato con il **Permesso in Sanatoria n.249 del 29 Luglio 2009, ai sensi dell'art. 39 della legge n.724 del 23/12/95**, avente ad oggetto la costruzione di un edificio due piani f.t., comprendente due unità immobiliari destinate ad uso abitativo, sito in località Sala di Mosorrofa, via dei Pini n. 19.

Dall'esame diretto dei luoghi e dal confronto con gli elaborati progettuali assentiti (All.3), è emerso che il balcone del locale cucina-soggiorno dell'unità subalterno 4 presenta dimensioni inferiori rispetto a quelle rappresentate negli elaborati depositati (Fig. 8).

È emerso, altresì, che i tre manufatti a un solo piano e le tettoie presenti nell'area cortilizia comune, complessivamente pari a circa 130 mc e 100 mq rispettivamente, sono privi di autorizzazioni amministrative e versano in precarie condizioni di conservazione e manutenzione.

Ai fini della stima, la **difformità relativa esclusivamente al subalterno 4** risulta sanabile e per la relativa regolarizzazione, comprensiva degli oneri tecnici e amministrativi, si stima una spesa complessiva pari a **€ 3.000,00**, da considerarsi in detrazione dal valore dell'unità immobiliare subalterno 4.

Inoltre, si è ritenuto necessario prevedere una decurtazione del valore derivante dalla presenza **dei manufatti e delle tettoie prive di autorizzazioni amministrative, in**

quanto ai fini della stima è prevista la demolizione/rimozione.

Per detti interventi, compresi carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta presso discarica controllata (entro 10 km) e il conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato, nonché il ripristino della pavimentazione ove necessario, **si stima un costo complessivo a corpo di € 7.000,00.**

Tale importo sarà ripartito proporzionalmente come segue:

- **€ 4.000,00 a carico dell'unità subalterno 3**, in quanto uno dei manufatti risulta catastalmente annesso a tale subalterno;
- **€ 3.000,00 a carico dell'unità subalterno 4.**

Conseguentemente, ai fini della stima, i predetti importi saranno decurtati dal valore dei subalterni di riferimento.

7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Non è stato possibile procedere alla relativa redazione, in quanto non sono stati reperiti i libretti di impianto e non è stato possibile verificare la funzionalità degli stessi per mancanza di alimentazione elettrica e/o di combustibile.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla successiva redazione dell'attestato ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

8 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.1 Criterio di Stima sintetico-comparativa

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima si è adottato il criterio sintetico-comparativo.

Tale metodologia si basa sul raffronto con i valori di mercato correnti, in condizioni di libera concorrenza, di unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione.

A tal fine è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che, seppur riferito a macroaree, costituisce un valido strumento di riferimento per individuare le peculiarità e le caratteristiche della zona ai fini della sua appetibilità sul mercato immobiliare.

I valori riportati dall'OMI sono riferiti alla tipologia edilizia prevalente nelle aree considerate e, seppur non possano riflettere le singole specificità dei beni, forniscono intervalli di valori unitari sufficientemente ampi da includere, salvo eccezioni, la maggior parte degli immobili presenti, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Secondo l'OMI (All. 4), nella zona extraurbana comprendente le frazioni di Cataforio, Mosorrofa, San Salvatore, Sala e gli insediamenti urbani in zona collinare semipianeggiante, i valori unitari variano da €/mq 475 a €/mq 670 per le abitazioni di tipo civile e da €/mq 400 a €/mq 540 per le abitazioni di tipo economico.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e manutentive dei due appartamenti già descritte, nonché dello stato parzialmente rustico della facciata, del vano scala e del lastrico solare, si è ritenuto congruo assumere **un valore unitario di €/mq 600** per entrambi gli appartamenti, considerato che le differenti caratteristiche, positive e negative, di ciascun appartamento, sostanzialmente si compensano tra loro.

Tale valore tiene, altresì, conto dell'incidenza del valore della corte comune (sub. 2 B.C.N.C. – circa 400 mq) con accesso carrabile.

La superficie di riferimento per il calcolo è data dalla sommatoria della superficie coperta (misurata al lordo dei muri perimetrali e al 50% di quelli confinanti con altre unità) e della superficie dei balconi, valutata nella misura del 30% fino a 25 mq e, per l'eventuale eccedenza, nella misura del 10%, qualora comunicante con i vani principali.

I valori così determinati dovranno essere decurtati dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e ridotti del 5%, in considerazione della mancanza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della procedura esecutiva.

8.2 Subalterno 3 – Appartamento - Piano Terra

Per l'appartamento ubicato al piano terra si ritiene congruo stimare un valore pari a €/mq 600,00 comprensivo dell'incidenza della corte comune .

Subalterno 3 – Appartamento piano terra				
Superficie coperta mq	Superficie scoperta mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
106		106	600	63.600,00
costi demolizione manufatti insistenti su corte				-4.000,00
decurtazione per garanzia vizi 5%				-3.180,00
Più probabile valore di mercato				€ 56.420,00

**La stima del più probabile valore di mercato da intendersi a corpo e non a misura
è in cifra tonda € 56.400,00**

8.3 Subalterno 4 – Appartamento - Piano Primo

Per l'appartamento ubicato al piano primo si ritiene congruo stimare un valore pari a €/mq 600,00 comprensivo dell'incidenza della corte comune

Subalterno 4 – Appartamento piano primo				
Superficie coperta mq	Superficie scoperta mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
118	21	124	600,00	74.400,00
Costi per adempimenti regolarizzazione urbanistica (€ 3000,00+ € 3000,00)				-6.000,00
decurtazione per garanzia vizi 5%				-3.720,00
Più probabile valore di mercato				64.680,00

**La stima del più probabile valore di mercato da intendersi a corpo e non a misura è
in cifra tonda € 64.700,00**

9 LOTTI DI VENDITA

E' consigliabile la formazione di due lotti di vendita:

9.1 LOTTO 1

Appartamento identificato al NCEU Foglio 18, Particella 448, sub 3, graffato a Foglio 18, Particella 448, sub. 2, Cat. A/3, vani 5,0; sito in Reggio Calabria (RC), Località Sala di Mosorrofa, via dei Pini,19, posto al piano terra di un maggiore fabbricato a due piani fuori terra. L'appartamento è costituito da soggiorno/cucina, corridoio, tre camere ed un servizio igienico. All'appartamento è annesso un vano deposito non comunicante con accesso dalla corte comune (sub 2 BCNC) per il quale è prevista la demolizione.

Valore complessivo lotto a corpo € 56.400,00

9.2 LOTTO 2

Appartamento identificato al Foglio 18, Particella 448, sub 4, graffato a Foglio 18, Particella 448, sub 2, Cat. A/3, vani 6,5; sito in Reggio Calabria (RC), Località Sala di Mosorrofa, via dei Pini, 19, posto al piano primo di un maggiore fabbricato a due piani fuori terra. L'appartamento è costituito da soggiorno/cucina, corridoio, tre camere di cui

una con servizio igienico e cabina armadio, un secondo servizio igienico, oltre tre balconi.
Valore complessivo lotto a corpo € 64.700,00.

La presente relazione che si compone di 22 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati è depositata sul fascicolo telematico e trasmessa a mezzo pec al Custode Giudiziario e al legale del creditore procedente, nonché a mezzo posta raccomandata su supporto magnetico al debitore esecutato.

10 ELENCO ALLEGATI

Allegato 1) Documentazione fotografica

Allegato 2) Documentazione catastale aggiornata

Allegato 3) Documentazione tecnica

Allegato 4) Quotazioni OMI

Allegato 5) Ispezione ipotecaria

Allegato 6) Verbale sopralluogo 02/10/2025

Il CTU

ing. Olga Spanò