

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 67/2024 R.G.Es.

promossa da

ABC Insurance S.A.

contro

GIUDICE ESECUZIONE: *Dott. Francesco Maria Antonio Buggè*

PROSSIMA UDIENZA: *15/04/2025*

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



SOMMARIO

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	7
LOTTE DI VENDITA	13
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA	14
CONCLUSIONI	17



PREMESSA

Con ordinanza dell' 11/11/2024, 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 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.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Pasquale Zito, in data **29/11/2024** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via Marina n° 7 nella frazione Gallico di Reggio Calabria. Nella circostanza, preso atto dell'assenza dei debitori ed accertato che l'appartamento di loro proprietà era da tempo disabitato, il Custode si riservava di presentare al G.E. una istanza per poter eseguire l'accesso forzoso.

Ottenuta la relativa autorizzazione, in data **17/12/2024** si effettuava un secondo sopralluogo in presenza dei Carabinieri e del fabbro incaricato dal Custode per l'apertura del portone blindato dell'appartamento. Tuttavia, riscontrata la situazione esistente, il fabbro rappresentava l'impossibilità di procedere all'apertura del portone blindato con l'attrezzatura in quel momento a sua disposizione e, pertanto, chiedeva un rinvio delle operazioni.

In data **19/12/2024**, sempre con la partecipazione dei Carabinieri, si svolgeva un terzo sopralluogo al quale però, senza alcun preavviso, non presenziava il fabbro incaricato.

Conseguentemente, preso contatto con altro fabbro, si concordava di rinviare le attività al **03/01/2025**.

In tale data si effettuava l'accesso mediante forzatura della serratura blindata, provvedendo anche alla installazione di nuova serratura al fine di consentire la chiusura del portone. Si procedeva quindi con una accurata ispezione dell'appartamento pignorato attuando nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, previo invio di una istanza di accesso agli atti, si eseguiva un accesso presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia degli immobili e per l'acquisizione dei titoli edilizi ivi presenti.

Si provvedeva, inoltre, alla elaborazione del necessario Attestato 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 28/07/2024, con atto trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 18/09/2024 al Registro Generale n. 16611 Registro Particolare n. 13846, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Marina n° 7 nel Comune di Reggio Calabria, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune alla **Sezione Urbana GCO, foglio 3, particella 788, sub 33, scala B piano 2, categoria A/2, consistenza 6 vani**
- **Posto auto scoperto** sito in Via Marina n° 7 nel Comune di Reggio Calabria, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune alla **Sezione Urbana GCO, foglio 3, particella 788, sub 11, piano T, categoria C/6, consistenza 12 m²**

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**CESPITE N° 1**

Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto di pertinenza
sito in Via Marina n° 7 frazione Gallico nel Comune di Reggio Calabria

- foglio 3, particella 788, sub 33 -
- foglio 3, particella 788, sub 11 -

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite in questione è ubicato a Gallico, frazione periferica a nord del Comune di Reggio Calabria, in un'area prossima al litorale e prevalentemente caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali.

Il centro urbano di Gallico, facilmente raggiungibile dall'immobile pignorato attraverso la rete stradale, dispone di tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.). L'immobile dista inoltre circa 10 km dal centro di Reggio Calabria; circa 1 km dallo svincolo dell'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Gallico Marina e circa 12 km dalla stazione ferroviaria centrale di Reggio Calabria; circa 8 km dall'area portuale di Reggio Calabria e circa 9 km dall'area portuale di Villa San Giovanni; circa 15 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 9 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

Posto in fregio ad una traversa della Via Marina, il cespite pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano (terzo f.t.) di un maggior fabbricato a cinque piani fuori terra oltre seminterrato, con posto auto scoperto di pertinenza.

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata è un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, solai latero-cementizi e copertura piana praticabile. La facciata risulta rifinita ma in mediocri condizioni di conservazione, con i frontalini di alcuni balconi che in varie zone presentano evidenti distacchi del copriferro.

L'edificio dispone di una ampia corte di pertinenza a cui si accede attraverso un cancello metallico pedonale o carrabile motorizzato.

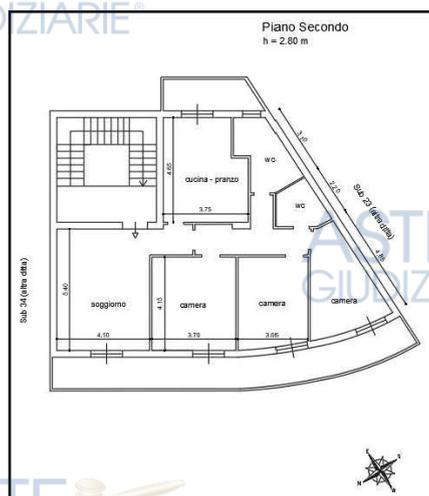
L'ingresso alla scala B del fabbricato avviene attraverso un portone in alluminio e vetro. Il vano scala è rifinito con pareti tinteggiate; i pavimenti e le rampe sono rivestiti con lastre di marmo. I vari piani sono serviti da impianto ascensore.

L'**appartamento** è dotato di portoncino blindato il cui pannello esterno necessita di essere sostituito a seguito dell'intervento eseguito per l'accesso forzoso. Ha una superficie coperta calpestabile di circa **100 mq** ed è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni (quello principale accessoriatato con lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio; quello secondario con lavabo, vaso, bidet e box doccia) e corridoio. L'altezza degli ambienti è di circa 2,80 m. Dispone inoltre di **n° 2 balconi** (prospettanti su fronti opposti) con una superficie complessiva di circa **28 mq**.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle ceramiche di buona qualità ed in ottime condizioni di conservazione. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile; la tinteggiatura risulta in buone condizioni; nelle pareti di una delle camere è presente una greca decorativa adesiva. Le pareti ed i pavimenti del bagno principale sono rivestiti con piastrelle ceramiche di ottima qualità e di apprezzabile effetto estetico; quelli del bagno secondario con piastrelle ceramiche monocromatiche ma comunque di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona qualità; quelli esterni, provvisti di tapparelle avvolgibili in pvc, sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera.

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a parete e cronotermostato. Per la produzione di acqua calda, in uno dei balconi è presente una caldaia a gas che tuttavia in atto è da ritenere dismessa e, verosimilmente, da sostituire.

All'interno del cortile condominiale, in prossimità del cancello di ingresso, l'appartamento dispone di un **posto auto scoperto** con superficie di **12 mq** che tuttavia, in atto, non risulta delimitato da alcuna segnaletica orizzontale.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale degli immobili è riassunta nel prospetto che segue, redatto sulla scorta delle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria¹:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Marina n° 7 scala B piano 2	Reggio Calabria	GCO	3	788	33	A/2	2	6,0 vani	116 mq	€ 371,85
Via Marina n° 7 piano T	Reggio Calabria	GCO	3	788	11	C/6	1	12 mq	-	€ 13,63

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 16/09/1970 (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/2;
- [REDACTED] nata in Spagna (EE) il 07/01/1974 (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/2.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le planimetrie catastali² sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, salvo modeste differenze non incidenti sulla consistenza e sulla rendita.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sono pervenuti in proprietà comune ed indivisa al sig. [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/09/1970, e alla sig.ra [REDACTED], nata in Spagna (EE) il 07/01/1974, in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 16/01/2001** rogato dal notaio dott. Fausto Poggio del Distretto Notarile di Reggio Calabria, repertorio n. 98996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30/01/2001 al numero 1224 del registro generale e al numero 1002 del registro particolare.³

CONFINI

L'appartamento confina: a nord-est con vano scala e appartamento sub 34 (proprietà altra ditta); a sud-est con vano scala; a sud con appartamento sub 23 (proprietà altra ditta).
Il posto auto scoperto confina: a nord-est, nord-ovest e sud-est con corte di pertinenza condominiale sub 3; a sud-ovest con locale deposito sub 18 (proprietà altra ditta).

¹ V. allegato n° 4

² V. allegato n° 4

³ V. allegato n° 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel vecchio P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato ricadeva in **Zona Omogenea D** - "attività terziarie direzionali, a destinazione mista, terziaria direzionale-residenziale" e **Zona Omogenea F** - "aree per attrezzature sportive e per il tempo libero".

Nel nuovo P.S.C., approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Calabria il 30/12/2023, esso ricade in **A.T.U. II.1** - "orientato in prevalenza al consolidamento della città recente".

Con **Concessione Edilizia n° 66 del 08/09/1997** il Comune di Reggio Calabria autorizzava la costruzione di un complesso edilizio destinato ad attività alberghiera con annesso residence. Successivamente, con **Concessione Edilizia n° 28 del 30/01/2002** veniva autorizzata una variante in corso d'opera per il cambio di destinazione d'uso ad abitazioni ed uffici.⁴

Per quanto concerne l'appartamento oggetto di pignoramento, dalla disamina degli elaborati progettuali in variante si è constatato che la distribuzione interna degli ambienti è sostanzialmente conforme allo stato di fatto; la prevista destinazione d'uso, tuttavia, risulta essere ad ufficio.

Conseguentemente, per regolarizzare l'unità immobiliare ed allinearla all'uso effettivo (residenza) sarà necessario procedere con un cambio di destinazione d'uso che, ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01, come modificato dal D.L. n. 69/2024 (cosiddetto "Salva Casa", convertito con legge n. 105/2024), potrà essere richiesto mediante la presentazione di una SCIA presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Reggio Calabria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento pignorato era munito di un Attestato di Prestazione Energetica decaduto per mancato controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'unità immobiliare. Si è pertanto provveduto al relativo aggiornamento mediante stesura e deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica D**.⁵

⁴ V. allegato n° 6

⁵ V. allegato n° 7

STATO DI POSSESSO

L'immobile, sebbene parzialmente arredato, risulta da tempo disabitato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario.

Dalla certificazione in atti risulta quanto segue:

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** del 26/10/2017, iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 27/10/2017 al Registro generale n° 16814 e al Registro particolare n° 1630, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, per la quota di 1/2 di piena proprietà, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/09/1970, per la quota di 1/2 di piena proprietà;
- **verbale pignoramento immobiliare** del 10/09/2021, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria l'11/10/2021 al Registro generale n° 17135 e al Registro particolare n° 14417, a favore di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 14/12/1976, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/09/1970, per la quota di 1/2 di piena proprietà (relativo solo all'appartamento riportato nel NCEU del Comune di RC, sez. GCO, al foglio 3, part. 788, sub 33);
- **ipoteca giudiziale** del 30/05/2022, iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 16/05/2023 al Registro generale n° 10120 e al Registro particolare n° 436, a favore di ABC Asigurari Reasigurari S.A., con sede in Romania, per la quota di 1/2 di piena proprietà, e contro [REDACTED], nata in Spagna il 07/01/1974, per la quota di 1/2 di piena proprietà;
- **verbale pignoramento immobiliare** del 28/07/2024, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 18/09/2024 al Registro generale n° 16611 e al Registro particolare n° 13846, a favore di ABC Insurance S.A., con sede in Romania, per la quota di 1/1 di piena proprietà, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 16/09/1970, e [REDACTED], nata in Spagna il 07/01/1974, ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà.

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

Gli immobili fanno parte del condominio denominato "Alba". Al fine di avere raggugli in merito alla eventuale sussistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, di spese fisse di gestione o manutenzione, nonché di eventuali spese condominiali insolute



negli ultimi due anni, in data 04/12/2024 è stata inoltrata via PEC specifica richiesta di informazioni all'Amministratore del condominio, dott. [REDACTED]. In data 09/12/2024 l'Amministratore trasmetteva una nota con i seguenti dati riepilogativi delle spettanze dovute al Condominio⁶:

- anno 2023: € 474,41 bilancio consuntivo di spesa esercizio 01/01/2023 – 31/12/2023;
- anno 2024: € 396,00 bilancio preventivo di spesa esercizio 01/01/2024 – 31/12/2024
 - € 56,68 quota penale contratto di manutenzione dell'ascensore
 - € 100,50 quota straordinaria di riparazione autoclave.

Attualmente, la posizione debitoria nei confronti del condominio ammonta pertanto a **€ 1.027,59 (milleventisette/59)**.



⁶ V. allegato n° 8



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 un unico lotto.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto di pertinenza, sito in Via Marina n° 7 frazione Gallico nel Comune di Reggio Calabria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Marina n° 7 scala B piano 2	Reggio Calabria	GCO	3	788	33	A/2	2	6,0 vani	116 mq	€ 371,85
Via Marina n° 7 piano T	Reggio Calabria	GCO	3	788	11	C/6	1	12 mq	-	€ 13,63

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto di pertinenza
 sito in Via Marina n° 7 frazione Gallico nel Comune di Reggio Calabria

- foglio 3, particella 788, sub 33 -
- foglio 3, particella 788, sub 11 -

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

L'area in cui ricade l'immobile, pur leggermente decentrata rispetto al nucleo centrale della frazione Gallico, è comunque gradita dal mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano, per la vicinanza al litorale e per la presenza di una relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

Il cespite in oggetto, inoltre, possiede caratteristiche intrinseche di buon livello, con finiture interne di qualità apprezzabile.

Nel procedere alla stima è comunque da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alle presumibili spese per il cambio di destinazione d'uso nonché alla circostanza che la facciata condominiale risulta in uno stato di conservazione non ottimale.

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	112 mq	1,00	112,00 mq
Balconi	28 mq	0,30	8,40 mq
Posto auto scoperto	12 mq	0,30	3,60 mq
TOTALE			124,00 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 **950,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2024, variabili nella zona in questione, per la tipologia "abitazioni civili" in normale stato conservativo, da un minimo di 680,00 €/mq ad un massimo di 940,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
124,00 mq	€/mq 950,00	€ 117.800,00

Nondimeno, tenuto conto dello stato di conservazione rilevato nella facciata condominiale, della posizione debitoria nei confronti del condominio, delle presumibili spese per il cambio di destinazione d'uso e dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore di cui sopra si reputa opportuno applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 6%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto di pertinenza	Foglio 3 part. 788 sub 33 Foglio 3 part. 788 sub 11	2 T	124,0 mq	€ 117.800,00	0,94	€ 110.732,00

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 **€ 110.000,00 (centodiecimila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

INDENNITÀ DI LOCAZIONE RETRAIBILE DALL'IMMOBILE

Con provvedimento del 07/01/2025 il G.E. dott. Buggè invitava il custode a valutare la locazione dell'immobile previa individuazione del valore locativo da parte del C.T.U..

All'uopo, sulla scorta della ricerca di mercato svolta e delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2024, si ritiene congruo un **canone unitario** pari a **4,00 €/mq x mese**.

Si ottiene pertanto:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
Appartamento per civile abitazione con posto auto scoperto di pertinenza	Foglio 3 part. 788 sub 33 Foglio 3 part. 788 sub 11	2 T	124,0 mq	€/mq*mese 4,00	€/mese 496,00

Tuttavia, tenuto conto dei fattori che inducono ad operare una richiesta di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (possibile durata ridotta e precaria dell'occupazione, possibile obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.), si reputa opportuno applicare un abbattimento del 10% all'importo di cui sopra.

Risulta perciò:

$$496,00 \text{ €/mese} \times 0,90 = \mathbf{446,40 \text{ €/mese}}$$

L'**indennità di locazione mensile** retraibile dall'immobile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimata pari a **€/mese 450,00** (quattrocentocinquanta/00).

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n° 17 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, 11/02/2025

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

Allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria appartamento;
4. Documentazione catastale;
5. Nota trascrizione titolo di proprietà;
6. Titoli edilizi;
7. Attestato di Prestazione Energetica;
8. Nota amministratore di condominio.