

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77/2025 R.G.Es.

promossa da

Saphira SPV s.r.l.

contro

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Stefano Cantone

PROSSIMA UDIENZA: 24/02/2026

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	5
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
LOTTE DI VENDITA	11
STIMA DEL VALORE DEI LOTTE DI VENDITA	12
PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTE DI VENDITA	14
CONCLUSIONI	14

PREMESSA

Con ordinanza del **18/11/2025**, il G.E. dott. Stefano Cantone 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. Pasquale Zito, in data **05/12/2025** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Oliveto n° 14-16, frazione Oliveto di Reggio Calabria. All'orario prefissato, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, era presente il debitore esecutato sig. [REDACTED]. Nella circostanza si procedeva ad una accurata ispezione del cespite eseguendo nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente il sottoscritto esperiva le dovute ricerche catastali e di pubblicità immobiliare, provvedendo inoltre all'aggiornamento della planimetria catastale con procedura Docfa.

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 23/06/2023, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 12/09/2025 al Registro Generale n. 16816 Registro Particolare n. 13725, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

- *1/1 della piena e intera proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria (RC) catasto dei Fabbricati, sezione urbana GNA - foglio 33 particella 83, Categoria A/4, Classe 01, consistenza 3 vani, indirizzo Reggio di Calabria (RC) Via Oliveto n. 14-16 Piano T-1.*

L'immobile pignorato è univocamente identificato dalla descrizione e dai riferimenti catastali contenuti nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Abitazione di tipo popolare su due livelli
in Via Oliveto n° 14-16, frazione Oliveto nel Comune di Reggio Calabria
- sez. GNA, foglio 33, particella 83 -

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite in questione è ubicato all'interno del centro urbano di Oliveto, frazione periferica collinare a sud del Comune di Reggio Calabria, in un'area prevalentemente rurale con presenza di agglomerati residenziali unifamiliari o piccoli condomini.

Dista circa 12 km dal centro di Reggio Calabria e dai principali servizi cittadini (uffici comunali, attività commerciali e terziarie, ecc.), tutti comunque facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale. È inoltre posto a circa 4 km dallo svincolo della SS 106 ed a circa 12 km dal raccordo con l'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); a circa 11 km dalla stazione centrale ferroviaria; a circa 13 km dall'area portuale; a circa 6 km dall'Aeroporto dello Stretto; a circa 10 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

L'immobile è costituito da un antico fabbricato con struttura portante in muratura di mattoni pieni e solai di interpiano in legno a orditura semplice. La copertura, che è evidentemente stata oggetto di rifacimento rispetto al tetto originario, è realizzata con lamiera grecata a falda unica poggiante su profilati in acciaio. La facciata principale risulta semplicemente intonacata, mentre quella laterale presenta la muratura a vista.

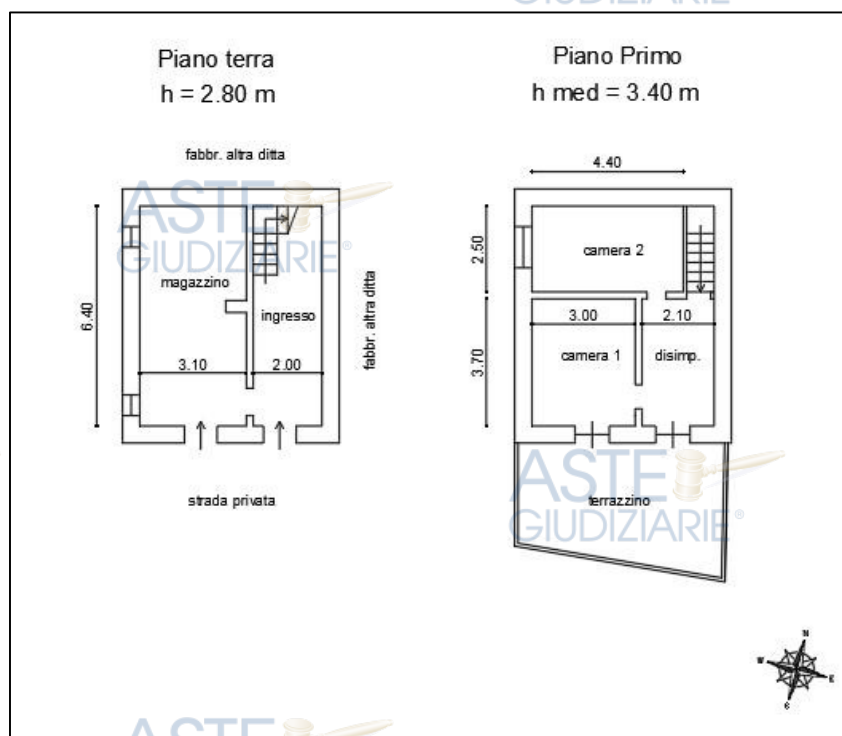
L'edificio comprende un'unica unità immobiliare con ambienti distribuiti su due livelli collegati da una scala interna (anch'essa oggetto di rifacimento rispetto a quella originaria) con gradini in calcestruzzo non rivestiti e privi di balaustra. L'accesso può avvenire attraverso due portoni in legno privi di serratura, uno dei quali risulta chiuso tramite un lucchetto.

Il **piano terra** ha una superficie coperta calpestabile di circa **30 mq** ed è composto da un vano di ingresso e da un ambiente destinato a magazzino. Il pavimento dell'ingresso è in mattonelle di graniglia, mentre quello del magazzino è in battuto di cemento; le pareti perimetrali sono parzialmente intonacate, il tramezzo che divide i due ambienti (anch'esso di successiva realizzazione rispetto al fabbricato originario) presenta la muratura a vista; i soffitti in legno presentano orditura e soprastante tavolato a vista.

Il magazzino è comunicante con il vano di ingresso attraverso un varco con porta in legno, ma è raggiungibile anche direttamente dall'esterno attraverso uno dei portoni in legno. Per dare aria e luce al magazzino sono presenti due aperture con imposte in legno e grate esterne metalliche. All'interno di tale ambiente è altresì presente un piccolo lavandino.

Il **piano primo** ha una superficie coperta calpestabile di circa **30 mq** ed è composto da due camere e un disimpegno. Il disimpegno e una delle camere sono pavimentati con mattonelle di graniglia, l'altra camera presenta il tavolato in legno a vista; le pareti sono intonacate e in una delle camere tinteggiate in azzurro. I varchi di accesso alle camere sono privi di porte; le aperture verso l'esterno, provviste di persiane oscuranti ad ante, sono in legno. Dal disimpegno e da una delle camere si ha accesso ad un **terrazzino** con superficie calpestabile di circa **20 mq** il cui pavimento è rivestito con guaina impermeabilizzante ardesiata.

È indispensabile evidenziare che l'immobile versa sotto ogni profilo in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed è inoltre privo di servizio igienico e di impianti idrico ed elettrico a norma. Pertanto, sebbene formalmente destinato ad abitazione di tipo popolare, esso è in atto assolutamente inabitabile per l'assenza dei necessari requisiti igienico-sanitari.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è riscontrata una differente distribuzione degli ambienti rispetto alla planimetria esistente in catasto.¹

Per sanare tale difformità, lo scrivente (come richiesto dal G.E. al quesito n° 4) ha provveduto al dovuto aggiornamento mediante denuncia di variazione elaborata con procedura Docfa.² In esito alla variazione planimetrica non sono state modificate né la consistenza né la rendita dell'unità immobiliare; nell'identificazione catastale dell'immobile è stato però introdotto un numero di subalterno (prima assente).

Gli **attuali dati catastali**, come derivanti dalle variazioni apportate, sono riassunti nel prospetto che segue, redatto sulla scorta della visura estratta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria:³

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Oliveto n° 14-16 piano T-1	Reggio Calabria	GNA	33	83	1	A/4	1	3 vani	120 mq	€ 63,52

L'immobile risulta intestato a [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 06/10/1960 (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al sig. [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 06/10/1960, in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 21/10/2021** rogato dal notaio Stefano Paderni di Loeri (RC), repertorio n. 7538 raccolta n. 4712, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il 04/11/2021 ai numeri 18800 del Registro Generale e 15811 del Registro Particolare.⁴

¹ V. planimetria catastale *ante* aggiornamento (allegato n° 4)

² V. allegato n° 5

³ V. allegato n° 4

⁴ V. allegato n° 6

CONFINI

L'immobile confina: a nord con fabbricato collabente (part. 1133) di proprietà della stessa ditta; ad est con fabbricato (part. 85) di proprietà altra ditta; a sud con Vico II Oliveto; ad ovest con scalinata di accesso ad altri fabbricati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel vecchio P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, l'immobile pignorato ricadeva in **Zona Omogenea B** - *"Zona di ristrutturazione di tipo b"*.

Nel nuovo P.S.C., approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Calabria il 30/12/2023, esso ricade in **A.T.U. I.2** - *"orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – Centri storici di frazione"*.

La costruzione dell'intero fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1942.

Tuttavia, come riscontrato in occasione del sopralluogo, l'immobile è stato oggetto di lavori la cui data di esecuzione non è nota; sulla scorta della disamina di varie riprese aeree della zona, essa può però essere collocata verosimilmente intorno al 2010.

A seguito di tali opere (eseguite in assenza di titolo edilizio) è stato realizzato un tramezzo al piano terra, modificata la scala interna, eliminato un piccolo vano cucina al primo piano e messa in opera una copertura in lamiera grecata.

Ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), la regolarizzazione delle modifiche apportate richiede la presentazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato risulta munito di Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il Sistema Informativo APE-Calabria in data 13/09/2021 con codice identificativo 8006328000082358 e validità fino al 13/09/2031. Dalle elaborazioni effettuate dal tecnico certificatore, geom. Fortunato Pennestri, risulta che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica F**.⁵

⁵ V. allegato n° 7

STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato sig. [REDACTED], ma risulta disabitato e, comunque, in condizioni igienico-sanitarie che in atto lo rendono inabitabile.

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.

Dalla certificazione in atti risulta quanto segue:

- **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 settembre 2025 ai numeri 16816/13725, a favore della società "SAPHIRA SPV s.r.l." con sede in Milano, codice fiscale 09520510968, e contro [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 06/10/1960, codice fiscale [REDACTED], gravante per la piena proprietà del cespite in oggetto.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI – SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'immobile non è sottoposto ad amministrazione condominiale e non è soggetto a spese fisse di gestione o manutenzione.

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 del cespite oggetto di perizia, il sottoscritto reputa opportuno ed economicamente vantaggioso che si proceda alla eventuale vendita mediante la formazione di unico lotto.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Abitazione di tipo popolare su due livelli in Via Oliveto n° 14-16, frazione Oliveto nel Comune di Reggio Calabria

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Oliveto n° 14-16 piano T-1	Reggio Calabria	GNA	33	83	1	A/4	1	3 vani	120 mq	€ 63,52

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo popolare su due livelli

in Via Oliveto n° 14-16, frazione Oliveto nel Comune di Reggio Calabria

- sez. GNA, foglio 33, particella 83, sub 1 -

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

Nonostante la presenza di percorsi stradali relativamente rapidi per raggiungere i principali servizi, la zona in cui ricade l'immobile risulta interna e periferica sia rispetto al centro cittadino di Reggio Calabria sia rispetto alle principali frazioni che si sviluppano lungo la costa (San Gregorio, Pellaro). Tale aspetto, unitamente al pessimo stato di conservazione e manutenzione e alla necessità di rilevanti interventi di ristrutturazione, circoscrive in maniera significativa il potenziale interesse verso il cespite e lo rende sicuramente poco appetibile sul mercato immobiliare.

Nella determinazione del valore è inoltre da considerare la riduzione riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e ai costi necessari per regolarizzare le opere eseguite in assenza di titolo edilizio.

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
Camere, ingresso e disimpegno	65 mq	1,00	65,0 mq
Magazzino	27 mq	0,35	9,5 mq
Terrazzino	22 mq	0,30	6,6 mq
Sup. commerciale totale			81,1 mq

Per la definizione del **valore unitario "ordinario"** 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 **400,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre 2025, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni di tipo economico*" in normale stato conservativo, da un minimo di 365,00 €/mq ad un massimo di 495,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
81 mq	€/mq 400,00	€ 32.440,00

Tuttavia, tenuto conto delle scadenti condizioni dell'immobile, dell'incidenza attribuibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei presumibili costi per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio, al valore di cui sopra è da applicare un abbattimento che si assume complessivamente pari al 40%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Abitazione di tipo popolare su due livelli	Sez. GNA Foglio 33 part. 83 sub 1	T-1	81 mq	€ 32.440,00	0,60	€ 19.464,00

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 **€ 19.500,00 (dicianovemilacinquecento/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTI DI VENDITA

Lotto	Tipologia immobile	Piano	Sup. comm.le	Rif. catastali	Valore stimato
1	Abitazione di tipo popolare su due livelli	T-1	81 mq	Sez. GNA F. 33 part. 83 sub 1	€ 19.500,00

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n° 14 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, 07/01/2026

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

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria;
4. Documentazione catastale;
5. Denuncia di variazione (Docfa);
6. Titolo di proprietà;
7. Attestato di Prestazione Energetica.