

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 84/2023 R.G.Es.**

*promossa da*

**AMCO – Asset Management Company s.p.a.**

*contro*

**GIUDICE ESECUZIONE:** *Dott.<sup>ssa</sup> Ambra Alvano*

**PROSSIMA UDIENZA:** *24/09/2024*

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> .....	6
<b>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	7
<b>LOTTE DI VENDITA</b> .....	13
<b>STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA</b> .....	22
<b>CONCLUSIONI</b> .....	29



## **PREMESSA**

Con ordinanza del **19/04/2024**, il G.E. dott.<sup>ssa</sup> Ambra Alvano 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. Sergio Gravina, in data **14/05/2024** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via Vincenzo Monti nel Comune di Bova Marina (RC). All'orario prefissato, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, erano presenti la debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED], ed il suo legale avv. Giuseppe Basile. Nella circostanza si effettuava una accurata ispezione degli immobili pignorati eseguendo nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, in ragione delle riscontrate difformità di ordine catastale, il sottoscritto provvedeva ai necessari allineamenti oggettivi e soggettivi presso l'Agenzia delle Entrate mediante la presentazione di una istanza di voltura nonché di atti di aggiornamento elaborati con procedure Pregeo e Docfa.

Veniva altresì effettuato un accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Bova Marina per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia degli immobili e per l'acquisizione dei titoli edilizi ivi presenti.

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 28/11/2023, con atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – sezione di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 22/12/2023 al Registro Generale n. 24132 Registro Particolare n. 18470, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 12 nel Comune di Bova Marina (RC), censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 25, particella 131, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani**
- **Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 1 nel Comune di Bova Marina (RC), censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 34, particella 5, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m<sup>2</sup>**
- **Terreno** sito nel Comune di Bova Marina (RC), censito in Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 25, particella 113, qualità Seminativo di classe 2, superficie 740 m<sup>2</sup>**

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

È tuttavia opportuno sottolineare che, per quanto concerne le unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 131 ed al foglio 34 particella 5, in fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità che hanno reso necessario un aggiornamento catastale con conseguente variazione degli identificativi. Di ciò si darà conto nel seguito in sede di descrizione dei singoli cespiti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**CESPITE N° 1**

**Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 12  
nel Comune di Bova Marina (RC)  
- foglio 25, particella 131 -

**LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE**

Il cespite in questione è ubicato al margine nord-orientale del centro urbano del Comune di Bova Marina, in un'area prevalentemente caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali. Dista circa 600 m dal centro e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, attività commerciali e terziarie), tutti comunque facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale cittadina. È inoltre posto a circa 2,3 km dalla SS106 che collega i principali centri della fascia costiera; a circa 400 m dalla stazione ferroviaria di Bova Marina; circa 14 km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo; circa 40 km dall'Aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria.

L'immobile è costituito da un fabbricato per civile abitazione, posto in fregio alla Via Vincenzo Monti, con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura a falde realizzata con lamiera coibentata. La facciata risulta rifinita con tinteggiatura di colore ocre e si presenta in ottime condizioni di conservazione.

L'edificio comprende un unico appartamento con ambienti distribuiti su quattro livelli collegati da una scala interna con gradini in marmo e balaustra metallica. L'accesso può avvenire sia attraverso un portone esterno in legno, sia attraverso un varco con chiusura scorrevole metallica che conduce direttamente al piano terra.

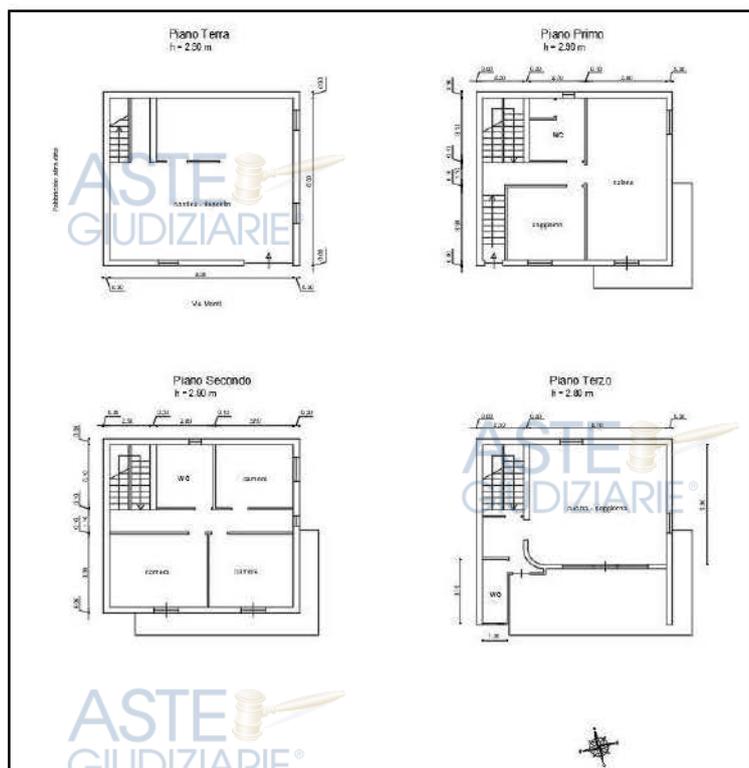
Il **piano terra** ha una superficie coperta calpestabile di circa **65 mq** ed è composto da due ampi ambienti comunicanti (attualmente utilizzati come deposito di materiali vari) oltre un piccolo sottoscala. I pavimenti sono in mattonelle ceramiche di medio formato e qualità; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco grezzo. Per dare aria e luce ai locali sono presenti tre aperture con imposte e grate esterne metalliche. All'interno sono altresì presenti un piccolo lavandino in muratura ed una vasca per la pigiatura dell'uva.

Il **piano primo** ha una superficie coperta calpestabile di circa **60 mq** ed è composto da un piccolo soggiorno, un ampio salone, disimpegno e bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e vasca). Il soggiorno è pavimentato con mattonelle ceramiche; le pareti sono

rivestite con fogli di carta da parati i cui margini risultano in buona misura sollevati dal supporto murario. Il salone e il disimpegno sono pavimentati con lastre di marmo; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità ed in mediocri condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno e vetro; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in legno con vetro singolo. Il salone ha accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **9 mq.**

Il **piano secondo** ha una superficie coperta calpestabile di circa **63 mq** ed è composto da n° 3 camere, disimpegno e bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e doccia). Le camere e il disimpegno sono pavimentati con lastre di marmo; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione; al di sopra del rivestimento la parete esterna presenta tuttavia un evidente deterioramento della finitura dovuto ad umidità da infiltrazione. Gli infissi interni sono in legno e vetro; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in legno con vetro singolo. Le due camere prospettanti su Via Monti hanno accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **14 mq.**

Il **piano terzo** ha una superficie coperta calpestabile di circa **48 mq** ed è composto da un ampio vano cucina-soggiorno (con caminetto), disimpegno e bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet). Il disimpegno e la cucina-soggiorno sono pavimentati con mattonelle ceramiche; le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura; il soffitto è in legno. Le pareti ed i pavimenti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi esterni, alcuni provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in alluminio con vetrocamera. Il piano dispone inoltre di un **terrazzo coperto** con superficie calpestabile complessiva di circa **30 mq.**



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è riscontrato che, rispetto allo stato di fatto, la planimetria esistente in catasto<sup>1</sup> presentava alcune incongruenze nella rappresentazione degli ambienti. Per sanare le difformità, lo scrivente (come richiesto dal G.E. al quesito n° 4) ha provveduto ai dovuti aggiornamenti mediante denuncia di variazione elaborata con procedura Docfa.<sup>2</sup>

In esito agli aggiornamenti, nell'identificazione catastale dell'immobile è stato introdotto un numero di subalterno (prima assente), è stata variata la categoria catastale (da A/3 ad A/2), modificata la consistenza ed attribuito un nuovo valore alla rendita.

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:<sup>3</sup>

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Vincenzo Monti n. 12 piano T-1-2-3	Bova Marina	-	25	131	1	A/2	2	9,5 vani	262 mq	€ 588,76

<sup>1</sup> V. documentazione catastale *ante* aggiornamento (allegato n° 4)

<sup>2</sup> V. allegato n° 5

<sup>3</sup> V. documentazione catastale *post* aggiornamento (allegato n° 6)

L'immobile risulta intestato a

- [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958 (C.F. [REDACTED]), per la quota di proprietà pari a 1/1.

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato (ex particelle 87 e 32, oggi 131) era pervenuto per la quota di ½ ciascuno alla sig.ra [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, ed al coniuge [REDACTED], nato a Bova Marina (RC) il 25/5/1952, in virtù dei seguenti titoli:

- **atto di compravendita del 04/03/1982** rogato dal notaio dott.<sup>ssa</sup> Maria Luisa Autuori di Bova Marina, repertorio n. 2501 raccolta n. 919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 26/03/1982 al numero di Registro Generale 4118 e di Registro Particolare 3677;
- **atto di donazione del 30/03/1982** rogato dal notaio dott.<sup>ssa</sup> Maria Luisa Autuori di Bova Marina, repertorio n. 2571 raccolta n. 946, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 2/04/1982 al numero di Registro Generale 5298 e di Registro Particolare 4662.<sup>4</sup>

L'immobile pignorato è poi pervenuto in piena ed esclusiva proprietà alla sig.ra [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, in virtù del seguente titolo:

- **atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del 24/11/2021** emesso dal Tribunale di Reggio Calabria, repertorio 2898/2021, da [REDACTED] a favore di [REDACTED] con rinuncia dei figli [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 17/10/2023 al numero di Registro Generale 19819 e di Registro Particolare 14931.<sup>5</sup>

**CONFINI**

L'immobile confina: a nord con particella 113 (terreno pignorato di proprietà stessa ditta – cespite n° 3); ad est con cabina Enel (particella 89) e proprietà altra ditta (particella 203); a sud con Via Vincenzo Monti; ad ovest con fabbricato di proprietà altra ditta (particella 31).

<sup>4</sup> V. allegato n° 7

<sup>5</sup> V. allegato n° 7

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Bova Marina, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea A** (Zona con caratteristiche storiche ed ambientali).

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Bova Marina con **Concessione Edilizia n° 27 del 20/06/1983** e dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria con **Autorizzazione prot. n° 17301 del 26/11/1982**. Per l'immobile è stata successivamente rilasciata dal Comune di Bova Marina la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 21 del 6/11/1998** relativa alle opere di sopraelevazione eseguite al terzo piano.<sup>6</sup> Va tuttavia evidenziato che nell'attuale stato di fatto all'ultimo piano del fabbricato sussiste un vano aggiuntivo (destinato a bagno) non previsto nell'assentito progetto in sanatoria.

A tal proposito assume rilievo la circostanza che l'area su cui sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico e che, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004, *"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 [c.d. "abusi minori" (n.d.r.)], l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*. Il che, come recentemente affermato dalla Corte di Cassazione Penale con Sentenza n. 190 del 7 gennaio 2021, *"impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001"*.

Inoltre, poiché le ragioni del credito sono successive ai termini fissati dalle tre leggi sul condono edilizio, l'opera in questione non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il vano aggiuntivo (destinato a bagno) realizzato al terzo piano del fabbricato sia da considerare **abusivo e non sanabile**. In atto, comunque, esso non risulta ancora gravato da alcun decreto di demolizione e riduzione in pristino né di acquisizione al patrimonio comunale. Il costo da sostenere per un eventuale richiesta di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato legittimo assentito, tenuto anche conto delle spese di smaltimento dei materiali, può essere complessivamente stimato pari a € 5.000,00.

<sup>6</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 F**.<sup>7</sup>

#### *STATO DI POSSESSO*

L'immobile è attualmente nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, e correntemente adibito a sua residenza.

#### *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:

- **ipoteca volontaria** del 29/06/2006, iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 20/07/2006 al numero generale 14984 e al numero particolare 2536, a favore di Banca Nuova s.p.a., con sede in Palermo, e contro [REDACTED], nato a Bova Marina (RC) il 25/05/1952, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **verbale pignoramento immobiliare** del 28/11/2023, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 22/12/2023 al numero generale 24132 e al numero particolare 18470, a favore di AMCO-Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, e contro [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, per la quota di 1/1 di piena 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>7</sup> V. allegato n° 10

**CESPITE N° 2**

**Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 1  
nel Comune di Bova Marina (RC)  
- foglio 34, particella 5 -

**LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE**

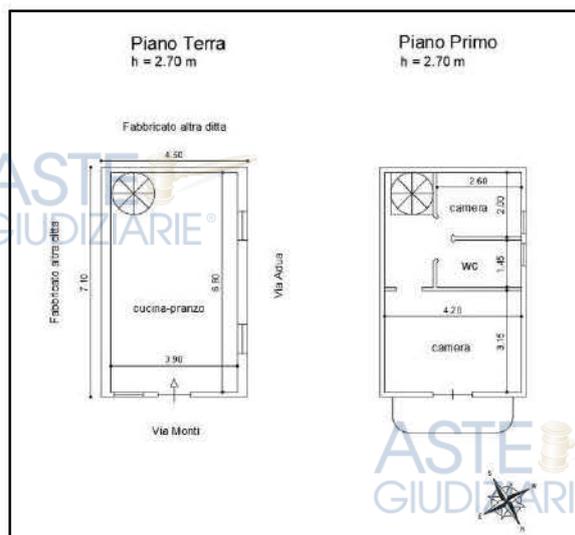
Il cespite in questione è ubicato al margine nord-orientale del centro urbano del Comune di Bova Marina, in un'area prevalentemente caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali. Dista circa 600 m dal centro e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, attività commerciali e terziarie), tutti comunque facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale cittadina. È inoltre posto a circa 2,3 km dalla SS106 che collega i principali centri della fascia costiera; a circa 400 m dalla stazione ferroviaria di Bova Marina; circa 14 km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo; circa 40 km dall'Aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria.

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione posto in fregio alla Via Vincenzo Monti. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura a falde con manto in tegole. La facciata risulta rifinita con tinteggiatura di colore ocra e si presenta in ottime condizioni di conservazione.

Gli ambienti sono distribuiti su due livelli collegati da una scala a chiocciola interna in metallo. L'accesso al piano terra è dotato di portone in pvc e vetro.

Il **piano terra** ha una superficie coperta calpestabile di circa **26 mq** ed è composto da un unico vano cucina-soggiorno. Il pavimento è in mattonelle ceramiche di media qualità. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Gli infissi esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in alluminio con vetrocamera.

Il **piano primo** ha una superficie coperta calpestabile di circa **26 mq** ed è composto da n° 2 camere, disimpegno e bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e doccia). Le camere e il disimpegno sono pavimentati con mattonelle ceramiche di media qualità; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di media qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in alluminio con vetrocamera. La camera prospettante su Via Monti ha accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **4 mq**.



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è riscontrata una incongruenza tra l'esistente classificazione catastale (C/6) e l'effettiva destinazione residenziale dell'immobile.<sup>8</sup>

Per sanare tale difformità, lo scrivente (come richiesto dal G.E. al quesito n° 4) ha provveduto ai dovuti aggiornamenti. Ciò ha richiesto la presentazione di un Tipo Mappale, elaborato con procedura Pregeo, e la successiva denuncia di variazione, elaborata con procedura Docfa.<sup>9</sup>

In esito agli aggiornamenti, l'identificazione catastale della particella è stata modificata ed è stata attribuita all'immobile la categoria catastale A/3.

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:<sup>10</sup>

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Vincenzo Monti n.1 piano T-1	Bova Marina	-	34	816	-	A/3	3	3,5 vani	63 mq	€ 207,87

L'immobile risulta intestato a:

[REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958 (C.F. [REDACTED]), per la quota di proprietà pari a 1/1.

<sup>8</sup> V. documentazione catastale *ante* aggiornamento (allegato n° 4)

<sup>9</sup> V. allegato n° 5

<sup>10</sup> V. documentazione catastale *post* aggiornamento (allegato n° 6)

**PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile pignorato è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, in virtù dei seguenti titoli:

- **atto di compravendita del 11/02/1998** rogato dal notaio dott.<sup>ssa</sup> Maria Luisa Autuori di Bova Marina, repertorio n. 52916 raccolta n. 12046, trascritto presso l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 09/03/1998 al numero di Registro Generale 3464 e di Registro Particolare 2925;
- **atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del 24/11/2021** emesso dal Tribunale di Reggio Calabria, repertorio 2898/2021, da [REDACTED] a favore di [REDACTED] con rinuncia dei figli [REDACTED], trascritto presso l'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 17/10/2023 al numero di Registro Generale 19819 e di Registro Particolare 14931.<sup>11</sup>

**CONFINI**

L'immobile confina: a nord con Via Vincenzo Monti; ad est con fabbricato di proprietà altra ditta (particella 6); a sud con fabbricato di proprietà altra ditta (particella 13); ad ovest con Via Adua.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Bova Marina, l'immobile pignorato ricade in **Zona Omogenea A** (Zona con caratteristiche storiche ed ambientali).

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dal Comune di Bova Marina con **Concessione Edilizia n° 6 del 26/05/2005**.<sup>12</sup>

Dalla disamina delle planimetrie di progetto emergono alcune differenze relative alla distribuzione interna degli ambienti che, a parere dello scrivente, possono considerarsi rientranti nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01, anche alla luce delle recenti modifiche introdotte con il Decreto Legge n. 69 del 29/5/2024.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è

<sup>11</sup> V. allegato n° 7

<sup>12</sup> V. allegato n° 8

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 G**.<sup>13</sup>

#### *STATO DI POSSESSO*

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del sig. [REDACTED], figlio della debitrice esecutata [REDACTED], il quale ha avanzato al custode giudiziario formale richiesta per la stipula di un contratto di locazione dietro versamento di un canone mensile.

Al momento della stesura della presente il contratto non è ancora stato formalizzato in attesa della relativa autorizzazione da parte del G.E..

#### *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:

- **verbale pignoramento immobiliare** del 28/11/2023, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 22/12/2023 al numero generale 24132 e al numero particolare 18470, a favore di AMCO-Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, e contro [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, per la quota di 1/1 di piena 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>13</sup> V. allegato n° 10

**CESPITE N° 3**

**Terreno sito in Via Vincenzo Monti nel Comune di Bova Marina (RC)  
- foglio 25, particella 113 -**

***LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE***

Il cespite in questione è ubicato al margine nord-orientale del centro urbano del Comune di Bova Marina, in un'area prevalentemente caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali. Dista circa 600 m dal centro e dai principali servizi (uffici comunali, ufficio postale, farmacia, attività commerciali e terziarie), tutti comunque facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale cittadina. È inoltre posto a circa 2,3 km dalla SS106 che collega i principali centri della fascia costiera; a circa 400 m dalla stazione ferroviaria di Bova Marina; circa 14 km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo; circa 40 km dall'Aeroporto "Tito Minniti" di Reggio Calabria.

È costituito da un terreno scosceso di forma trapezoidale con una superficie di circa 740 mq. L'area, attualmente incolta ed invasa da vegetazione spontanea, è raggiungibile dalla Via Vincenzo Monti percorrendo un varco adiacente al fabbricato sopra individuato come cespite n° 1.



***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Preso atto della ineseguita voltura dell'atto di accettazione tacita dell'eredità con cui la debitrice esecutata ha acquisito le quote dei figli ed è pervenuta alla piena proprietà del cespite, lo scrivente ha provveduto al dovuto allineamento soggettivo tramite elaborazione e presentazione di domanda di voltura presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

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>14</sup>:

<sup>14</sup> V. allegato n° 6

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Bova Marina	25	113	Seminativo	2	740 mq	2,48	0,96

Esso risulta intestato a:

- [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958 (C.F. [REDACTED]), per la quota di proprietà pari a 1/1.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno pignorato era pervenuto per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno alla sig.ra [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, ed al coniuge [REDACTED], nato a Bova Marina (RC) il 25/5/1952, in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 16/12/1998** rogato dal notaio dott.<sup>ssa</sup> Maria Luisa Autuori di Bova Marina, repertorio n. 55240 raccolta n. 12677, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 04/01/1999 al numero di Registro Generale 38 e di Registro Particolare 34.<sup>15</sup>

L’immobile è poi pervenuto in piena ed esclusiva proprietà alla sig.ra [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, in virtù del seguente titolo:

- **atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del 24/11/2021** emesso dal Tribunale di Reggio Calabria, repertorio 2898/2021, da [REDACTED] a favore di [REDACTED] con rinuncia dei figli [REDACTED], trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 17/10/2023 al numero di Registro Generale 19819 e di Registro Particolare 14931.<sup>16</sup>

#### CONFINI

Il terreno confina: a nord con particella 123 (di proprietà altra ditta); ad est con particella 203 (di proprietà altra ditta); a sud con fabbricato di proprietà stessa ditta (particella 131 – cespite n° 1) e con fabbricato di proprietà altra ditta (particelle 31 e 114); ad ovest con particella 110 (di proprietà altra ditta).

<sup>15</sup> V. allegato n° 7

<sup>16</sup> V. allegato n° 7

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica<sup>17</sup>, nel vigente P.R.G. del Comune di Bova Marina il terreno ricade in **zona omogenea AR+** (*Zone assoggettate ad interventi di difesa e conservazione del suolo da affidare ad un piano particolareggiato di restauro ambientale*).

Il Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 2008, individua n. 3 comparti all'interno dei quali esso si realizza attraverso la formazione degli ambiti. Quest'ultima fase ad oggi non è stata attuata, per cui, per effetto dell'art.65 comma 2 lett. a) della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii. risulta estesa al terreno in esame la **destinazione agricola** e l'utilizzazione è disciplinata dagli artt. n°50, 51 e 52 della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii. salvo quanto previsto in forma più restrittiva negli strumenti urbanistici comunali.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata.

### **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:

- **verbale pignoramento immobiliare** del 28/11/2023, trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 22/12/2023 al numero generale 24132 e al numero particolare 18470, a favore di AMCO-Asset Management Company s.p.a., con sede in Napoli, e contro [REDACTED], nata a Bova Marina (RC) il 12/12/1958, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

### **SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

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

<sup>17</sup> V. allegato n° 9

## LOTTE 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**

**Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 12 nel Comune di Bova Marina (RC)

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Vincenzo Monti n° 12 piano T-1-2-3	Bova Marina	-	25	131	1	A/2	2	9,5 vani	262 mq	€ 588,76

### LOTTO 2

#### **DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE**

**Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 1 nel Comune di Bova Marina (RC)

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Indirizzo	Comune	Sez.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
Via Vincenzo Monti n° 1 piano T-1	Bova Marina	-	34	816	-	A/3	3	3,5 vani	63 mq	€ 207,87



**LOTTO 3**

**DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE**

**Terreno** sito in Via Vincenzo Monti nel Comune di Bova Marina (RC)



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è così individuato:

Comune	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Bova Marina	25	113	Seminativo	2	740 mq	2,48	0,96



**STIMA DEL VALORE DEI LOTTI DI VENDITA**

**LOTTO 1**

**Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 12  
nel Comune di Bova Marina (RC)  
- foglio 25, particella 131, sub 1 -

**CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO**

L'area in cui ricade l'immobile, pur leggermente decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune di Bova Marina, è comunque apprezzata dal mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano.

Il cespite in questione presenta caratteristiche tipologiche tipiche dell'epoca di edificazione e possiede dotazioni impiantistiche essenziali. Esso inoltre necessita di interventi di ripristino delle finiture interne in alcune pareti, mentre la finitura della facciata esterna risulta essere stata recentemente rinnovata.

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 una piccola porzione al terzo piano del fabbricato risulta abusiva e non sanabile (benché alienabile in sede esecutiva ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01).

**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
Piano terra (cantina-deposito)	74 mq	0,50	37,00 mq
Piano primo	68 mq	1,00	68,00 mq
Piano secondo	74 mq	1,00	74,00 mq
Piano terzo	58 mq	1,00	58,00 mq
Vano scala	13 mq	1,00	13,00 mq
Balconi e terrazzi	53 mq	0,30	15,90 mq
<b>TOTALE</b>			<b>265,90 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 **650,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2023, variabili nella zona in questione, per la tipologia "*abitazioni civili*" in normale stato conservativo, da un minimo di 630,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
265,90 mq	€/mq 650,00	€ 172.835,00

Tenuto conto dello stato di manutenzione rilevato, della presenza di una piccola porzione abusiva e non sanabile al terzo piano del fabbricato 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 7%.

Risulta quindi:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Valore "ordinario"	Coeff. correttivo	Valore commerciale
Appartamento per civile abitazione	Foglio 25 part. 131 sub 1	T-1-2-3	265,9 mq	€ 172.835,00	0,93	€ 160.736,55



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 **€ 160.000,00 (centosessantamila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.



**LOTTO 2**

**Appartamento per civile abitazione** sito in Via Vincenzo Monti n° 1  
nel Comune di Bova Marina (RC)  
- foglio 34, particella 816 -

**CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO**

L'area in cui ricade l'immobile, pur leggermente decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune di Bova Marina, è comunque apprezzata dal mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano. Si ritiene peraltro che le caratteristiche tipologiche e la relativa vicinanza ad uno dei litorali in cui il mercato delle locazioni estive è tra i più vivaci del versante ionico reggino costituiscano motivo di appetibilità anche in relazione ad un eventuale uso di tipo turistico-balneare.

Il cespite in questione, inoltre, risulta essere stato edificato in epoca relativamente recente e, sebbene con dotazioni impiantistiche essenziali, si presenta in buone condizioni di conservazione. Nondimeno, nel procedere alla stima è comunque da considerare la riduzione di valore riconducibile all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

**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
Piano terra	32,0 mq	1,00	32,00 mq
Piano primo	30,3 mq	1,00	30,30 mq
Balcone	4,0 mq	0,30	1,20 mq
<b>TOTALE</b>			<b>63,50 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 **750,00 €/mq**.

Detto valore può ritenersi in linea con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2023, variabili nella zona in questione, per la tipologia "abitazioni civili" in normale stato conservativo, da un minimo di 630,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
63,50 mq	€/mq 750,00	€ 47.625,00

Tenuto conto 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
Appartamento per civile abitazione	Foglio 34 part. 5 sub 1	T-1	63,5 mq	€ 47.625,00	0,95	€ 45.243,75

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 **€ 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

#### INDENNITÀ DI LOCAZIONE RETRAIBILE DALL'IMMOBILE

Per la stipula del contratto di locazione dell'immobile, il custode giudiziario ha richiesto allo scrivente la preventiva determinazione del canone mensile.

All'uopo, sulla scorta della ricerca di mercato svolta e delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II semestre 2023, si ritiene congruo un **canone unitario** pari a **2,60 €/mq x mese**.



Si ottiene pertanto:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale	Canone unitario mensile	Canone totale mensile
Appartamento per civile abitazione	F. 34 p. 5 sub 1	T-1	63,5 mq	€/mq*mese 2,60	€/mese 165,10

Nondimeno, 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 pertanto:

$$165,10 \text{ €/mese} \times 0,90 = \mathbf{148,59 \text{ €/mese}}$$

L'**indennità di locazione mensile** retraibile dall'immobile, in cifra arrotondata, può quindi essere stimata pari a **€/mese 150,00** (centocinquanta/00).



**LOTTO N° 3**

**Terreno sito in Via Vincenzo Monti nel Comune di Bova Marina (RC)  
- foglio 25, particella 113 -**

**CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO**

L'area in cui ricade il lotto risulta leggermente periferica rispetto al centro urbano di Bova Marina. È inoltre da considerare che la presenza di un accesso non particolarmente agevole, la giacitura scoscesa del terreno e l'attuale destinazione agricola della particella condizionano e circoscrivono in modo significativo le possibilità di uso del suolo.

**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, forma, giacitura, esposizione, ecc.) imputabili al bene oggetto di valutazione.

Ciò premesso, sulla scorta delle indagini di mercato all'uopo svolte e della personale esperienza del C.T.U., per il terreno in oggetto si giudica congruo un valore unitario di **20,00 €/mq.**

Risulta pertanto:

Tipologia	Identificazione catastale	Superficie	Valore unitario	Valore totale
Terreno	Foglio 25 particella 113	740,0 mq	€/mq 20,00	<b>€ 14.800,00</b>

In conclusione, in base alle considerazioni sopra esposte ed ai conteggi effettuati, **l'attuale valore commerciale** del lotto, in cifra arrotondata, è stimato pari ad **€ 15.000,00 (quindicimila/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, 05/08/2024

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

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie;
4. Documentazione catastale *ante* aggiornamento;
5. Aggiornamenti catastali (Pregeo, Docfa e Voltura);
6. Documentazione castale *post* aggiornamento;
7. Titoli di proprietà;
8. Titoli edilizi;
9. Certificato Destinazione Urbanistica;
10. Attestati di Prestazione Energetica.