

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 43/2023 R.G.Es.

promossa da
Fino 2 Securitisation s.r.l.

contro

e

(debitrice non eseguita)

GIUDICE ESECUZIONE: *Dott. Francesco Maria Antonio Buggè*

PROSSIMA UDIENZA: *1/10/2024*

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 DELL'IMMOBILE PIGNORATO	6
LOTTE DI VENDITA	12
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA.....	13
CONCLUSIONI	15

PREMESSA

Con ordinanza del **9/10/2023**, il G.E. dott. Francesco Maria Antonio Buggè nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Arcudi quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Annalisa Morisani, in data **20/10/2023** lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Spirito Santo II tronco prolungamento S. Anna n° 74/E di Reggio Calabria. All'orario prefissato, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario, era presente la sig.ra [REDACTED]. Nella circostanza si procedeva ad una accurata ispezione dell'immobile eseguendo nel contempo i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente il sottoscritto esperiva le dovute ricerche catastali, effettuando altresì vari accessi presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria e del Settore Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni e Supporto Tecnico di Reggio Calabria (ex Genio Civile) per gli accertamenti legati alla regolarità edilizia dell'immobile e per l'acquisizione dei titoli edilizi ivi presenti.

Si provvedeva, inoltre, alla elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile 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 28/06/2023, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 11/07/2023 al Registro Generale n. 13905 Registro Particolare n. 10055, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

- *“piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio costituito da villette a schiera, sito nel Comune di Reggio Calabria, località San Cristoforo, via Santo Spirito, II tronco, Prolungamento S. Anna e precisamente: villetta con annessa area scoperta, individuata come villetta “C”, composta di due piani seminterrati, piano terra, primo e secondo piano per complessivi dieci vani catastali; vano garage al secondo piano seminterrato, con accessorio, avente la*

consistenza di circa mq 37 e la superficie catastale di circa mq 40, immobili riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sezione RC, Foglio 112, particella n. 594, subalterno 5, PT-1-2-S1-S2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 10, rendita catastale euro 1.265,32 (villetta), subalterno 6, Tronco II Spirito Santo P. S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, mq 37, rendita catastale euro 150,96 (vano garage)".

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE

Il cespite è ubicato in località S. Cristoforo, frazione semiperiferica del Comune di Reggio Calabria, in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici sia unifamiliari che condominiali.

L'area in questione si trova a breve distanza dal centro cittadino di Reggio Calabria, ragion per cui tutti i principali servizi (farmacia, ufficio postale, attività commerciali e terziarie, ecc.) sono facilmente raggiungibili attraverso la rete stradale comunale. Essa inoltre dista meno di 1 km dallo svincolo della SS 106 e circa 4 km dal raccordo con l'autostrada A2 (Autostrada del Mediterraneo); circa 4 km dalla stazione centrale ferroviaria; circa 4 km dall'area portuale; circa 6 km dall'Aeroporto dello Stretto; circa 2 km dal Grande Ospedale Metropolitano di Reggio Calabria.

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio di recente costruzione, posto in fregio alla Via Spirito Santo II tronco prolungamento S. Anna, che comprende signorili villette a schiera unifamiliari ciascuna con corte di pertinenza esclusiva.

La villetta oggetto della presente perizia è individuata dal numero civico 74/E. Gli ambienti interni sono distribuiti su cinque livelli (tre piani fuori terra e due seminterrati). Sui fronti opposti dell'edificio sono presenti due **corti di pertinenza esclusiva** delimitate da muretti con soprastante inferriata metallica, entrambe con accesso diretto dalla via pubblica. L'accesso principale, dal quale si raggiunge il piano terra, è dotato di cancelletto metallico per il passaggio pedonale; quello secondario, posto sul retro e dal quale si

raggiunge il secondo piano seminterrato, dispone di cancello metallico scorrevole elettrocomandato per il passaggio carrabile e di cancelletto per il passaggio pedonale.

La superficie complessiva dell'area esterna è di circa **56 mq**; la corte sul fronte principale risulta pavimentata con mattonelle per esterni con zona a verde lungo il perimetro; la corte sul retro è prevalentemente destinata a verde.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura con tetto a falde e manto in tegole. La facciata risulta rifinita con tinteggiatura di colore ocra e si presenta in buone condizioni di conservazione.

Il piano terra ha una superficie coperta calpestabile di circa **49 mq** ed è composto da soggiorno (con caminetto), cucina-sala pranzo ed un bagno (accessoriato con lavabo e vaso). I pavimenti sono in mattonelle ceramiche di grande formato e di buona qualità. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Le pareti ed i pavimenti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in legno con vetrocamera. La cucina ha accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **15 mq**.

Il piano primo, raggiungibile mediante scala interna con gradini e balaustra in legno, ha una superficie coperta calpestabile di circa **48 mq** ed è composto da n° 2 camere da letto (una delle quali con bagno annesso accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia), disimpegno e bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio). Le camere e il disimpegno sono pavimentati con parquet. 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 buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in legno con vetrocamera. Una delle camere ha accesso ad un **balcone** con superficie calpestabile di circa **15 mq**.

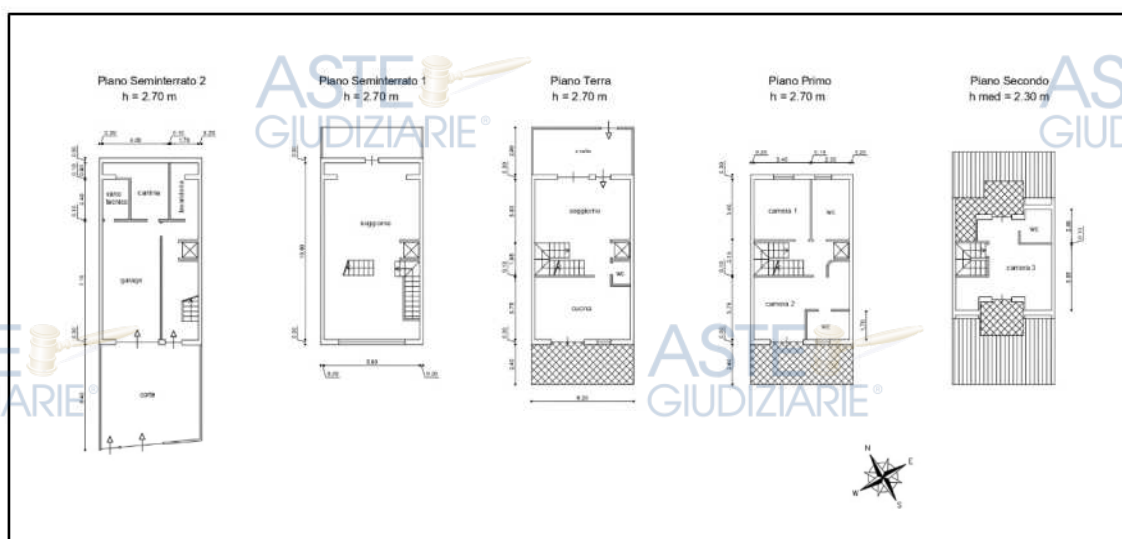
Il piano secondo, raggiungibile mediante scala interna con gradini e balaustra in legno, è costituito da una mansarda con superficie coperta calpestabile di circa **24 mq** ed è composto da una camera ed un bagno (accessoriato con lavabo, vaso, bidet e box doccia). La camera è pavimentata con parquet. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Le pareti ed i pavimenti del bagno sono rivestiti

con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni, provvisti di persiane oscuranti ad ante, sono in legno con vetrocamera. La camera ha accesso a due **terrazzi** con superficie calpestabile complessiva di circa **14 mq.**

Il **primo piano seminterrato**, raggiungibile mediante scala interna con gradini in ceramica e balastra in legno, è costituito da unico ambiente *open-space* con superficie coperta calpestabile di circa **51 mq.** I pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. L'infisso esterno è in legno con vetrocamera.

Il **secondo piano seminterrato**, raggiungibile mediante scala interna con gradini in ceramica e balastra in legno, è composto da disimpegno, lavanderia, cantina, vano tecnico (con serbatoio e impianto autoclave), garage (dotato di porta basculante verso la corte sul retro del fabbricato). La superficie coperta calpestabile complessiva è di circa **56 mq.** I pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura di colore chiaro. Tutti gli ambienti possiedono porte metalliche. Il portoncino di ingresso dalla corte è di tipo blindato.

L'immobile è altresì dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano e radiatori metallici, impianto di climatizzazione multisplit con due unità esterne e unità interne in tutti gli ambienti residenziali, sistema di allarme antifurto, impianto ascensore interno dal secondo piano seminterrato al piano primo.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale identificazione catastale dell'immobile 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 Tronco Il Spirito Santo piano S2-T-1-S1	Reggio Calabria	RC	112	594	5	A/2	2	10 vani	267 mq	€ 1.265,32
Via Tronco Il Spirito Santo piano S2	Reggio Calabria	RC	112	594	6	C/6	4	37 mq	40 mq	€ 150,96

Entrambe le unità immobiliari risultano intestate a:

- [REDACTED] nata in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per il diritto di abitazione pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà pari a 1/1.

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

L'immobile è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita del 23/08/2012** rogato dal notaio dott. Clemente Mazzù di Montebello Jonico, repertorio n. 54 raccolta n. 42, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 29/08/2012 al numero 12522 di formalità.³

Con sentenza del Tribunale di Reggio Calabria il suddetto atto pubblico è stato dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti di Unicredit s.p.a. e per essa Unicredit Management Bank s.p.a..

¹ V. allegato n° 4

² V. allegato n° 4

³ V. allegato n° 5

CONFINI

L'immobile confina: a nord con Via Spirito Santo II tronco prolungamento S. Anna; ad est con villetta di proprietà altra ditta (particella 597 sub 7 e 8); a sud con Via S. Anna II tratto; ad ovest con villetta di proprietà altra ditta (particella 597 sub 3 e 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel vecchio P.R.G. del Comune di Reggio Calabria, l'immobile pignorato ricadeva in **Zona Omogenea C** - *"Zona di espansione residenziale – zona turistico residenziale"*.

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"*.

La costruzione del complesso edilizio è stata autorizzata dal Comune di Reggio Calabria con **Permesso di Costruire n° 311 del 17/11/2003** e successiva variante prot. n. 7594 del 6/7/2004. La relativa pratica edilizia (394/2002) non è però stata reperita dagli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria.

Il progetto del complesso edilizio risulta altresì depositato presso il Settore Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni di Reggio Calabria (ex genio civile) con numero di pratica 0302044 prot. 2380 del 13/10/2003 e successiva variante prot. 1300 del 24/5/2004. Le opere dispongono di certificato di collaudo prot. 936/1086 del 24/3/2010 a firma dell'ing. Natale Vazzana.⁴

Dalla disamina delle planimetrie di progetto emergono alcune differenze relative alla distribuzione interna degli ambienti che, come attestato nel certificato di collaudo, possono considerarsi *"rientranti nel potere discrezionale della Direzione Lavori"*, e quindi nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato non era munito di Attestato di Prestazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla relativa stesura ed al deposito telematico presso il Sistema Informativo APE-Calabria. Dalle elaborazioni effettuate è risultato che, allo stato attuale, l'immobile rientra in **Classe Energetica B**.⁵

⁴ V. allegato n° 6

⁵ V. allegato n° 7

STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], debitrice non eseguita, e correntemente adibito a sua residenza e dei figli minorenni.

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** n. 7935 del 01/10/2005, a favore di San Paolo Banco di Napoli s.p.a., con sede in Napoli, e contro [REDACTED], con sede in Reggio Calabria il 08/10/1955, per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- **domanda giudiziale** n. 11799 del 30/07/2014, a favore di Unicredit s.p.a., con sede in Roma, e contro [REDACTED], nata in [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], con sede in Reggio Calabria il 08/10/1955, per inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. di atto di compravendita;
- **verbale pignoramento immobiliare** del 28/06/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 11/07/2023 al n. 13905 R.G. e 10055 R.P., a favore di Fino 2 Securitisation s.r.l., con sede in Milano, e contro [REDACTED], nata a [REDACTED], 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 al di là di quelle necessarie per l'utilizzo autonomo della caldaia a gas e dell'impianto ascensore. Non sussistono procedimenti giudiziari in corso.

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 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

Villetta a tre piani fuori terra e due seminterrati, con **garage** e **corti di pertinenza esclusiva**, sita in Via Spirito Santo II tronco prolungamento S. Anna n° 74/E 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 Tronco II Spirito Santo piano S2-T-1-S1	Reggio Calabria	RC	112	594	5	A/2	2	10 vani	267 mq	€ 1.265,32
Via Tronco II Spirito Santo piano S2	Reggio Calabria	RC	112	594	6	C/6	4	37 mq	40 mq	€ 150,96

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Villetta a tre piani f.t. e due seminterrati, con **garage** e **corti di pertinenza esclusiva**,
sita in Via Spirito Santo II tronco prolungamento S. Anna n° 74/E
nel Comune di Reggio Calabria

CONSIDERAZIONI DI ORDINE ESTIMATIVO

La zona in cui ricade l'immobile, pur decentrata rispetto al nucleo centrale di Reggio Calabria, risulta comunque apprezzata dal mercato immobiliare residenziale per la maggiore tranquillità del contesto urbano nonché per la presenza di una relativamente rapida viabilità per raggiungere i principali servizi cittadini.

Il cespite in oggetto, inoltre, possiede caratteristiche intrinseche assolutamente signorili, con finiture interne di buona qualità ed una ricca dotazione impiantistica.

Nondimeno, è certamente 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. ragguaglio	Sup. commerciale
Piano terra	56 mq	1,00	56,00 mq
Piano primo	56 mq	1,00	56,00 mq
Piano secondo (mansarda)	28 mq	0,75	21,00 mq
Primo piano seminterrato	58 mq	1,00	58,00 mq
Secondo piano seminterrato (lavanderia, cantina, disimpegno)	32 mq	0,50	16,00 mq
Secondo piano seminterrato (vano tecnico)	4 mq	0,20	0,80 mq
Secondo piano seminterrato (garage)	28 mq	0,60	16,80 mq
Vani scala	9,6 mq	1,00	9,60 mq
Vano ascensore	1,8 mq	1,00	1,80 mq
Balconi e terrazzi	44 mq	0,30	13,20 mq
Corti di pertinenza	56 mq	0,10	5,60 mq
TOTALE			254,80 mq

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

Ciò premesso, considerato l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto ed anche sulla scorta della personale esperienza del C.T.U. si giudica congruo un valore unitario "ordinario" pari a **1.200,00 €/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 "ville e villini" in normale stato conservativo, da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq.

Si ottiene pertanto:

Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
255,00 mq	€/mq 1.200,00	€ 306.000,00

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
Villetta a tre piani f.t. e due seminterrati, con garage e corti di pertinenza esclusiva	Sez. RC Foglio 112 part. 594 sub 5 e 6	S2-S1-T-1-2	255,0 mq	€ 306.000,00	0,95	€ 290.700,00

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 **€ 290.000,00 (duecentonovantamila/00)**, da intendersi a corpo e non a misura.

CONCLUSIONI

Con la presente relazione, che si compone di n° 15 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, 22/08/2024

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

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie;
4. Documentazione catastale;
5. Atto di compravendita del 23/08/2012;
6. Estratto documentazione depositata presso il Settore Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni di Reggio Calabria (ex genio civile);
7. Attestato di Prestazione Energetica.