TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. R.G. 8/2024

Giudice Dott.ssa Ambra Alvano

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il C.T.U.

Dott. Agronomo STEFANO POETA

Via Santa Caterina D'Alessandria n.66 - 89124 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3389464648 – e-mail: poeta.stefano@libero.it – P.E.C. s.poeta@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. PREMESSA 3
2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO 7
3. GENERALITA' PARTE DEBITORIA 7
4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE 7
4.1. Verifica della completezza documentale 7
4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'unità immobiliare 8
4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c. 8
6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA 9
6.1. Ubicazione 9
6.1.1. Accessibilità alla proprietà 12
6.1.2. Caratteristiche strutturali dell'immobile 12
6.2. Unità immobiliare in stima 13
6.2.1. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata 13
6.2.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali 13
6.2.3. Impianti 14
6.2.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE) 15
6.3. Caratteristiche della zona 15
7. QUESITO 3 e 4 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO. AGGIORNAMENTO CATASTALE 16
8. QUESITO 5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE 16
9. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA 17
10. QUESITO 7 - SUSSISTENZA DI DIRITTI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO 17
11. QUESITO 8 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI 18
12. QUESITI 9 e 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI 18
13. QUESITI 11 e 12 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 18
14. QUESITO 13 - ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ 19
15. QUESITO 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 19
15.1. Valutazione dell'Unità Immobiliare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
16. CONCLUSIONI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Stefano Poeta, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito al Procedimento 8/2024 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In particolare, al perito sono stati posti i seguenti quesiti:

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

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

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

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

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

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

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipocatastale, l'esatta individuazione del bene esecutato, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Reggio Calabria Ufficio Urbanistica, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricade il bene pignorato.

La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Reggio Calabria con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.

Via Santa Caterina d'Alessandria, 66 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3389464648 – e-mail: poeta.stefano@libero.it – P.E.C. s.poeta@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 aprile 2024 alle ore 11.00 e data comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A/R n. 89131240417281380 dell'16/04/2024, ricevuta il 17/04/2024 dal Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** e n. 89131240417281390 dell'16/04/2024, ricevuta il 17/04/2024 dalla Sig.ra **XXXXXXXX XXXXXXXX**.

Il sopralluogo ha avuto inizio presso l'immobile posto a Reggio Calabria in Via Modena n.61, al Piano Secondo, Terzo fuori terra e identificato catastalmente al **foglio n. 110, particella n. 115, sub 24**, Cat. A/3.

In tale giorno è stata effettuata la ricognizione dell'immobile ed eseguiti attenti rilievi metrici e fotografici alla costante presenza delle parti convenute: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX ed il Custode Giudiziario, Avv. Adriana Familiari per effetto di giusta nomina del 12/04/2024.

3. GENERALITA' PARTE DEBITORIA

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX

4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

4.1. Verifica della completezza documentale

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., si evidenzia che in atti è presente il **Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**, redatto in data 01/02/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la presenza di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 30/01/2024 al RG n. 1771 RP n. 1510.

Gli immobili sono pervenuti al sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXX il XXXXXXX, e alla sig.ra **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, dal Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato ad Ortì (R.C.) il XXXXXXXX, con atto a rogito della Dott.ssa Federico Maria Notaio in Reggio Calabria, del 30/11/2006, rep. 82656/12743, trascritto presso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 01/12/2006 al n. 16371.

Precedentemente l'immobile era pervenuto al Sig. XXX XXXX con atto di acquisto a rogito del Dott. Castellani Attilio, notaio in Reggio Calabria, avvenuto il 10/12/2004 rep. 105213/13998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 27/12/2004 al n. 14955, da **XXX XXXXXX** nato a Reggio Calabria il 27/11/1966.

L'unità immobiliare era stata trasferita a **XXX XXXX** tramite atto giudiziario emesso dal Tribunale di Reggio Calabria il 21/05/2002 rep.1397, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 31/01/2023 al n. 1470, dalla **Società Immobiliare XXX XXXX Spa** avente sede in Reggio Calabria.

Nella certificazione notarile sostitutiva vengono riportati i dati catastali attuali.

4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'unità immobiliare

- **Iscrizione n. 5731** del 01/12/2006 - Registro Generale 25579, Pubblico ufficiale Federico Maria, Repertorio 82657/12744 del 30/11/2006, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- **Trascrizione n. 1.510** del 30/01/2024 - Registro Generale 1771, Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Reggio Calabria, Repertorio 2735 del 27/12/2023, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.

Al presente elaborato peritale, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2 c.p.c., si allega:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- visure catastali;
- certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

6.1. Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di causa è collocata all'interno di un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da tre corpi di fabbrica tra loro in sequenza e da un quarto, distante, tutti ricompresi dalla stessa progettazione e riferiti alla stessa epoca di costruzione.

L'unità immobiliare, è posta al secondo piano dei sei fuori terra che definiscono lo sviluppo altimetrico dell'immobile, ed è riconducibile alla tipologia edilizia in linea. Il sistema diraccordo alle unità di piano è costituito da un vano con corpo scala e, disgiunto e poco distante, da un altro vano dove trovano alloggiamento due ascensori.

Il complesso residenziale e l'immobile dove è posta l'unità in interesse, si trova nel Comune di Reggio Calabria, all'interno di un lotto che assorbe e definisce un'area residuale della maglia urbana modellandosi nello spazio rimasto alle spalle della cinta di basse costruzioni di Via Modena con ingresso dal numero civico 61 e si identifica catastalmente secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA				
LOTTO	**SEZIONE URBANA**	**FOGLIO**	**PARTICELLA**	**SUB**
Appartamento	RC	110	115	24

Via Santa Caterina d'Alessandria, 66 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3389464648 – e-mail: poeta.stefano@libero.it – P.E.C. s.poeta@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 1 - Ortofoto con indicazione dell'immobile in cui ricade l'unità immobiliare in procedura.

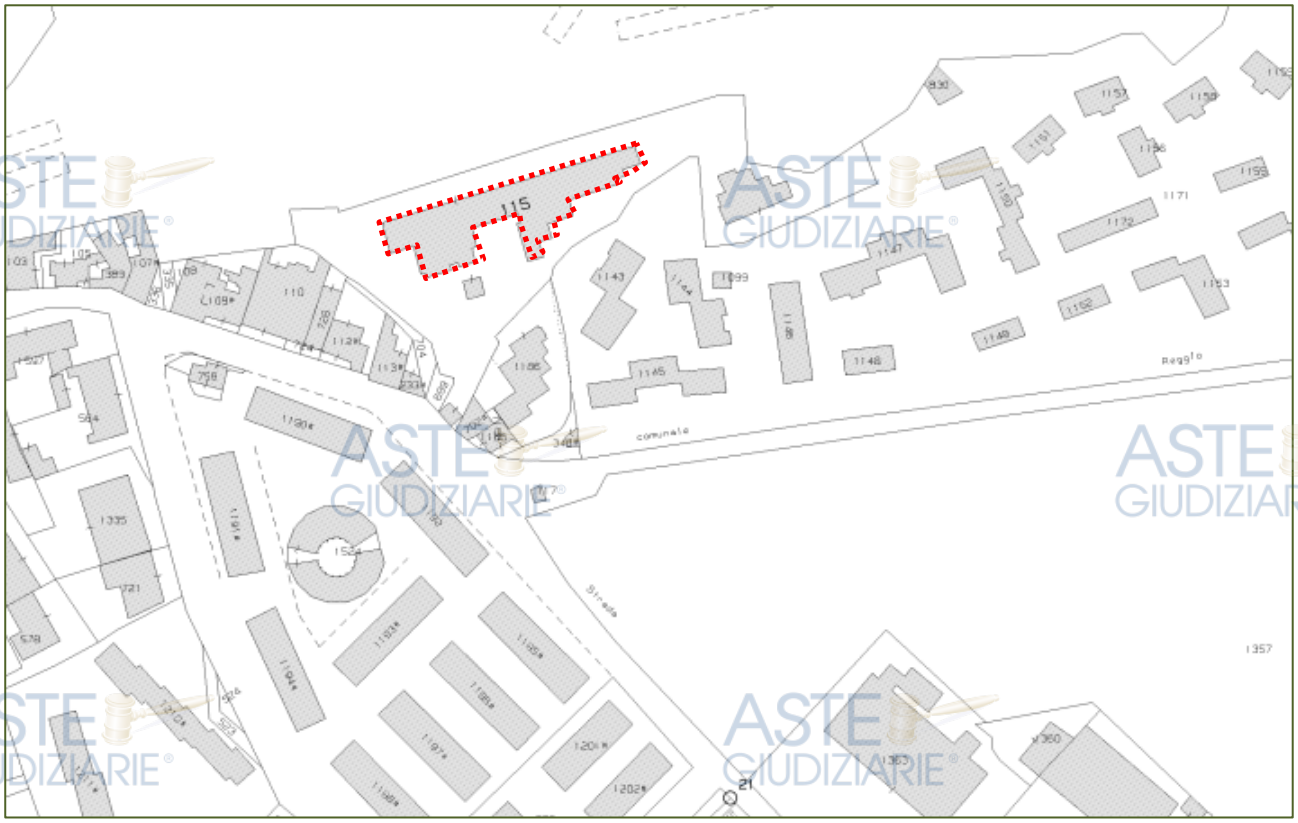

Figura 2 - Estratto di Mappa Catastale - *NCEU Reggio Calabria sez. RC, F. n. 110.* Indicazione dell'immobile nel quale è posta l'unità.

Via Santa Caterina d'Alessandria, 66 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3389464648 – e-mail: poeta.stefano@libero.it – P.E.C. s.poeta@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

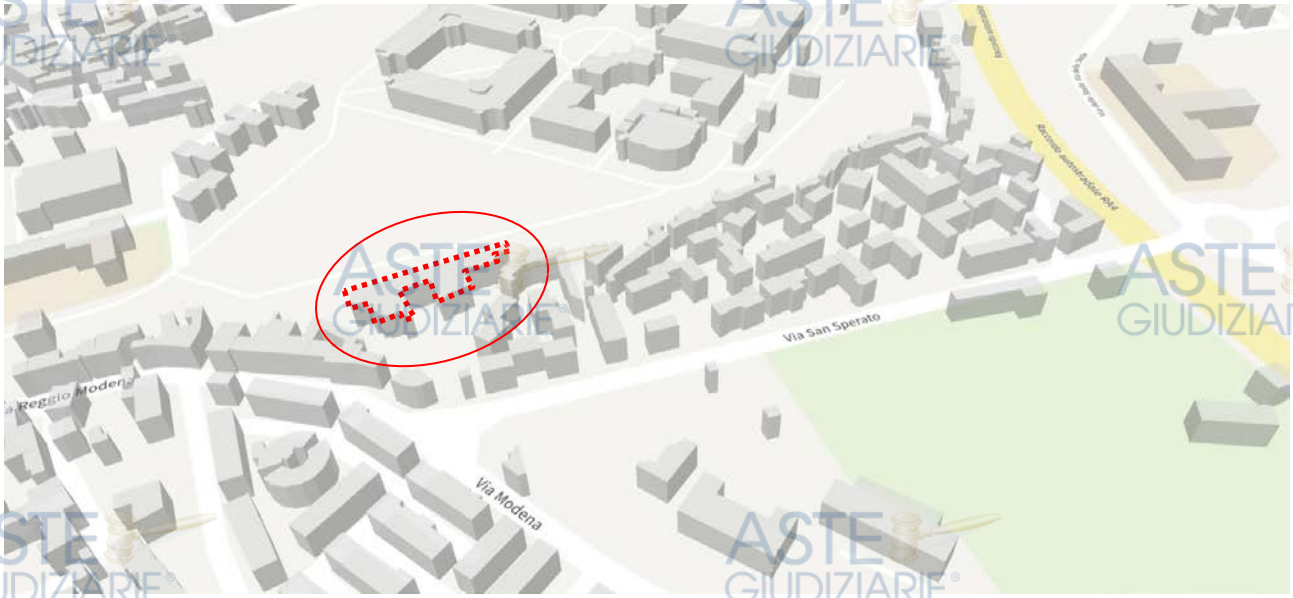

Figura 3 – Collocazione dell'immobile sul reticolo stradale.

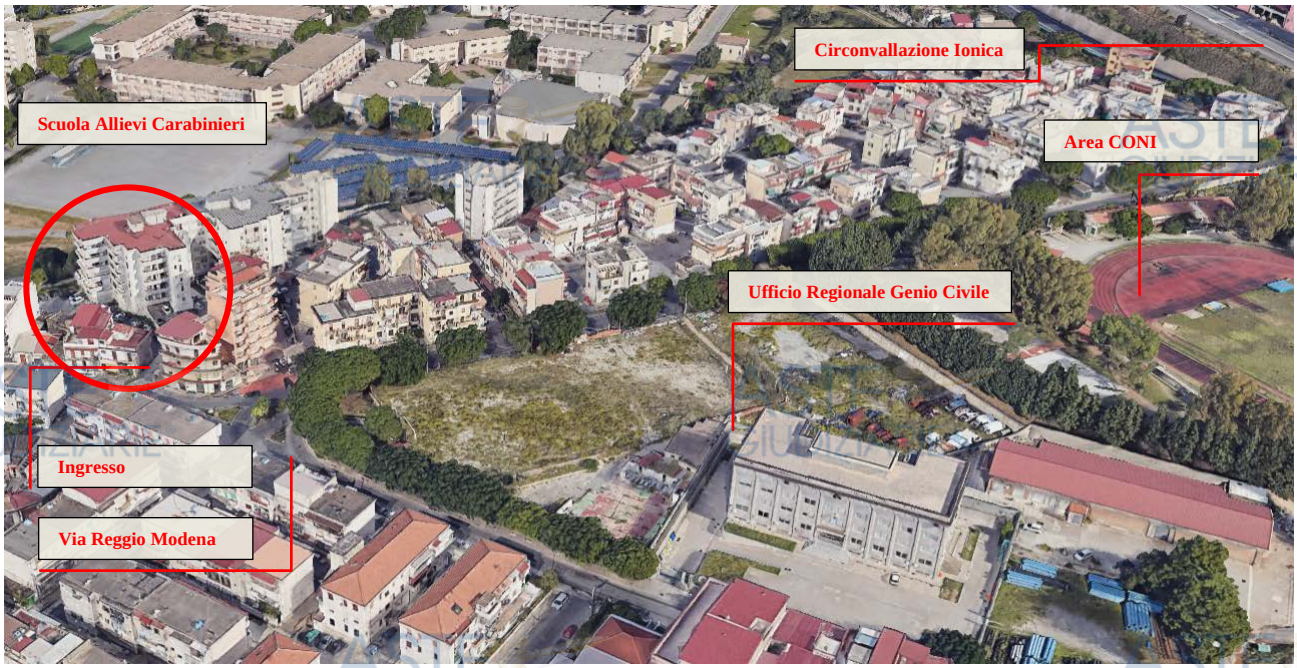

Figura 4 – Foto aerea del contesto urbano, uffici e infrastrutture, nel quale è inserito l'immobile e l'unità in procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.1.1. Accessibilità alla proprietà

L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare in stima si trova all'interno della città di Reggio Calabria, in corrispondenza del quartiere Modena e lungo l'omonima via al numero civico 61.

Si accede all'edificio dall'area condominiale i cui ingressi, carrabile e pedonale, sono posti in continuità alla cortina dell'isolato che perimetra la via principale. Il cortile condominiale occupa difatti la superficie di pertinenza retrostante alle basse palazzine che affacciano sulla via Modena e sviluppa la sua estensione nell'area posteriore in avanzo a compensazione dei vuoti urbani del tessuto edilizio circostante che ha epoca di costruzione precedente. L'area è delimitata in più tratti dalla quinta prospettica di questi edifici mentre, per la quota in affaccio all'ampio e aperto spazio prospiciente è costituita da muri di contenimento con ringhiera sovrapposta nella porzione in contiguità all'altro condominio. Dal cancello carrabile automatizzato e dal pedonale, con avanzato blocco per la sosta ai citofoni, si accede al condominio "Sice" e, subito a sinistra, tramite il portone in alluminio anodizzato a doppio battente (foto n. 3), all'immobile dove al terzo piano fuori terra è posta l'unità oggetto di procedura (foto n. 7).

6.1.2. Caratteristiche strutturali dell'immobile

L'immobile è parte di un complesso residenziale rispondente ai parametri predefiniti dello strumento di pianificazione allora vigente ed ai criteri associati agli edifici costruiti nell'ambito dell'edilizia economica. Il terreno, secondo la classificazione espressa nel **P.R.G.,** ricadente in "***Zona Omogenea B* - di ristrutturazione**", si estende su un'area di 5690 mq all'interno della maglia urbana di Via Reggio Modena, confinando a Nord con il plesso della Scuola Allievi Carabinieri.

Il complesso residenziale è costituito da due edifici che sviluppano sei livelli fuori terra ed un piano cantinato. Nei piani fuori terra sono ubicate unità immobiliari con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale e costituite da appartamenti con due, tre, in qualche caso, quattro camere. Nell'immobile in cui è posta l'unità oggetto di valutazione è presente un solo corpo scala in raccordo verticale ai piani che compongono lo sviluppo altimetrico del fabbricato e, separato da questo, un vano con due cabine ascensore. Nel piano cantinato lo scopo d'uso definito è di parcheggio/garages.

Dall'analisi visiva della struttura e dallo studio della documentazione progettuale reperita presso l'ufficio di urbanistica del Comune di Reggio Calabria si evince che la costruzione è stata realizzata in cemento armato con struttura portante antisismica calcolata secondo le norme *CNR-UNI 10012* e quanto previso dalla *Legge n. 64 del 02/02/1974*. I solai sono costituiti da elementi di tipo misto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(tavelloni di laterizio e cemento) ad armatura parallela, le tamponature in laterizi con intonaci interni in di malta. di cemento con strato di finitura ad intonaco. In relazione a quanto consentito dal 2° comma dell'art. 43 della L. n. 457 del 05/08/1978 l'altezza netta di piano è di m 2.70. Le facciate sono rifinite in pittura plastica per esterni, mentre gli infissi sono costituiti da acciaio scatolato verniciato rosso con sistema di oscuramento caratterizzato da tapparella avvolgibile a raccolta manuale. La copertura è piana a terrazzo.

6.2. Unità immobiliare in stima

6.2.1. Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un immobile con sei livelli fuori terra (foto n. 1 e n. 2) collegati tra loro da una scala interna e da un separato vano dove sono alloggiate due cabine ascensore. In particolare, l'unità abitativa è posta al piano secondo (terzo fuori terra) e vi si accede attraverso portone in legno con blocco serratura a vista e barra longitudinale di rinforzo a chiusura e ancoraggio con le estremità murarie (foto n. 8 e n. 9). L'unità immobiliare, censita al NCEU di Reggio Calabria, si identifica secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA						
SEZ. URBANA	**FOGLIO**	**PARTICELLA**	**SUB**	**CAT.CATASTALE**	**CONSISTENZA**	**SUP. CATASTALE**
RC	110	115	24	A3	3,5 vani	64 m^2

L'appartamento, allo stato di fatto risulta occupato dai debitori, sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, e dal figlio: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX (R.C.), il XXXXXXXXXXXXX.

6.2.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali

L'unità immobiliare staggita è un appartamento adibito a civile abitazione composto da una cucina - soggiorno (foto n. 10, n. 11), un bagno (foto n. 17, n. 18), due camere da letto (foto n. 20, n. 21, n. 22, n. 25 e n. 26), collegati da un disimpegno (foto n. 15 e n. 16). Dispone di due balconi con affaccio su area ampia e aperta (foto n. 12, n. 13). **La superficie utile lorda è pari a 58 m^2**. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO 1		
PIANO	**AMBIENTE**	**SUPERFICIE CALPESTABILE. m²**
Secondo	Ingresso - Disimpegno	5
Secondo	Cucina - Soggiorno	20
Secondo	Camera	9
Secondo	Camera	12
Secondo	WC	5
TOTALE		**51**
Secondo	Balconi	13
Murature Perimetrali m²		6
Tramezzi m²		1
Superficie Utile Lorda m²		58
Superficie Commerciale m²		**62**

Dall'ingresso (foto n. 8) si accede all'ambiente unico della cucina soggiorno che dispone di due aperture con affaccio esterno per il tramite di un balcone posizionato sul fronte principale (foto da n. 10 a n. 13). A destra dell'entrata è posto il disimpegno che porta dapprima al bagno (foto n. 17 e n.18) e, subito dopo, alla prima camera (foto n. 20 e n. 21, n. 22) ed alla seconda camera da letto (foto n. 25 e 26). Tutti gli ambienti sono dotati di affaccio verso l'esterno, eccetto il bagno che rimane cieco (foto n. 17 e n. 19).

Le finiture interne sono di bassa qualità e si trovano in un mediocre stato di conservazione. Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con vernice per interni di tipo lavabile. Le pareti del bagno e parzialmente della cucina, sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato di colore grigio chiaro effetto opaco nel primo e lucido nel secondo (foto n. 17 e n. 11). Le pavimentazioni sono in marmo applicato omogeneo e continuo su tutta l'unità, ad eccezione del bagno e dei balconi dove risulta in gres porcellanato (foto n. 16, n. 18, n. 23).

Le porte interne dei vani sono in legno tamburato color ciliegio (foto n. 16, n. 25), mentre quelle in affaccio esterno sono in metallo scatolare e vetri (foto n. 12, n. 13, n. 23) con sistema oscurante costituito da tapparelle avvolgibili di materiale plastico a raccolta manuale (foto n. 27). Le soglie sono in marmo (foto n. 12, n. 23).

6.2.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone di allaccio idrico ed elettrico con illuminazione a soffitto e impianti sottotraccia. L'alloggio non è dotato di allaccio metano e la produzione di acqua calda sanitaria è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assicurata da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno. Non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre il raffrescamento si realizza all'interno di una sola camera tramite condizionatore la cui unità esterna mostra fuori traccia i cavi di alimentazione e i tubi di eliminazione della condensa dello split.

6.2.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Poiché, Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, viene prescritto: *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato redatto in data 08/08/2024 un Certificato di Prestazione Energetica (APE). Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA D, con una prestazione EPgl,nren di 61,51 kWh/m^2 anno.

6.3. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare, per come già espresso, si trova a Reggio Calabria, nel quartiere Modena, in zona semicentrale e lato mare rispetto alla Circonvallazione Jonica. Tale ambito di riferimento definisce una zona urbanizzata del contesto cittadino caratterizzata da una maglia dilatata su ampie porzioni destinate a verde con salti di quota e un'edilizia modesta di tipologia prevalentemente economica.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si è potuto constatare la presenza di:

- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- rete del gas metano per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche e fibra ottica a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Rilevante la presenza di opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo è possibile trovare nel raggio di 1000 m: scuole di diverso ordine e grado (Liceo Scientifico "A.Volta", ITCS "Galileo-Ferraris"), circoli sportivi (area CONI), Uffici Regionali (Genio Civile, Riscossione Tributi), centri di cura e medicina (sede Hospice e Ospedale Morelli), centri di formazione (Scuola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allievi Carabinieri, Istituto Superiore di Scienze Religiose) chiese e centri missionari (Suore della Carità), bar, farmacie, stazioni di rifornimento, supermercati, aree verdi di quartiere, ecc.

Data la posizione prossima allo svincolo della Circonvallazione Jonica si possono raggiungere in breve tempo tutti i principali punti di interesse della zona; in particolare l'unità dista, in linea d'aria: 303 m dal Coni, 1,7 Km dal Centro Direzionale, 3,3 Km dall'Aeroporto dello Stretto, 2 Km dalla Stazione Centrale, 5 Km dal porto, 1 Km dall'Ospedale Morelli e 2,5 Km dall'Ospedale Riuniti, 4 Km dal Museo Archeologico della Magna Grecia. È servito dal servizio autobus dell'Azienda Municipale.

7. QUESITO 3 e 4 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Esiste piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente e quanto trascritto con l'atto di pignoramento. Tale conformità, tuttavia, non trova riscontro con l'indirizzo effettivo dell'unità in procedura che risulta essere Via Reggio Modena n. 61 e non la trascritta Via Modena n.61.

Ad ogni modo, i dati indicati negli atti, risultano idonei ad individuare l'unità che non necessita di aggiornamento catastale essendo conforme la planimetria ed univoca la sua identificazione.

8. QUESITO 5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

In accordo con quanto asserito nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, il **foglio di mappa 110**, **particella 115** ricade, nel Piano Strutturale Comunale, in **A.t.u. (Ambito territoriale urbano) III. 8** che il **R.E.U. (Regolamento Edilizio Urbano)** definisce "***orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*".**

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quella prevista in progetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

9.1. Unità immobiliare - Foglio 110, p.lla 115, sub 24

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria si è riscontrato che il progetto dell'immobile, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato autorizzato alla "Società Immobiliare Costruzioni Edili - S.I.C.E. S.p.A." con Concessione edilizia n. 76 del 15/10/1982 e Nulla Osta del Genio Civile n. 16416 del 18 maggio 1983.

A seguito del mancato rispetto delle norme di sicurezza previste dal *Decreto del 20.11.1981* emanato dal *Ministero dell'Interno*, il Comando Provinciale Dei Vigili del Fuoco richiede modifiche alla progettazione approvata. La successiva variante, sui lavori iniziati in data 02.07.1983, viene approvata il **29.01.1987** con **Concessione in Sanatoria *"per le modifiche al piano interrato* […] *ed in variante per le opere previste per l'edificio A3, il tutto già assentito con C.E. n. 76 del 15.10.1982."*** L'esito favorevole del collaudo statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile trova riscontro nell'attestazione di conformità delle opere realizzate.

In riferimento alla progettazione depositata e approvata si **riscontra la sostanziale conformità** sia dell'immobile che dell'unità considerata poiché non si rilevano variazioni nella sagoma, nelle altezze e nei volumi del fabbricato. Tuttavia, nel fascicolo estratto durante l'accesso effettuato presso gli Uffici di competenza, non è stato rintracciato tra la documentazione presente il certificato di agibilità dell'immobile (vedi Allegato 9 - Titoli Abilitativi). Mancando l'agibilità, sarà necessario istruire l'iter per acquisirla. Tale certificazione potrà essere prodotta tramite SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parzialmente mediante SCIA edilizia.

10. QUESITO 7 - SUSSISTENZA DI DIRITTI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sull'immobile staggito, dalla documentazione esaminata, non emergono diritti di censo, livello o uso civico. A tal riguardo l'ufficio competente, Dipartimento Agricoltura, Risorse Agroalimentari e Forestazione della Regione Calabria, Settore 1, Coordinamento delle attività Dipartimentali, Usi Civici, Biodiversità, rappresenta che dalla consultazione della Piattaforma regionale Terre Civiche, che ha funzioni di pubblicità puramente notiziale (cfr. art. 10 della l.r. 18/2007 e ss.mm.ii.), non risulta che vi sia stato alcun pregresso accertamento demaniale sulle suddette particelle (vedi allegato 12).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. QUESITO 8 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione trasmessa dall'Avv. Gangemi Concetta, amministratore del condominio "Sice", emerge che per tale unità immobiliare, relativamente all'esercizio ordinario sino ad agosto 2024, vi è un debito pari a **€ 5.132,00**. Per lavori straordinari, già deliberati, di impermeabilizzazione e ripristino del lastrico solare sono inoltre dovuti **€ 231,49** mentre, a seguito di sentenza su contenzioso con la ditta "Center Clean", al riparto delle spese a carico dell'unità devono considerarsi ulteriori **€ 403,55**.

L'importo totale delle spese condominiali è pari a **€ 5.767,04**.

12. QUESITI 9 e 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, considerato che l'oggetto del pignoramento si riferisce ad un'unità immobiliare con caratteristiche tipologiche e dimensionali contenute che poco si prestano ad essere diversamente ripartite, si ritiene opportuno proporre la vendita dell'immobile staggito in un **unico lotto** per come già costituito e di seguito definito:

- Appartamento (**foglio n. 110, particella n. 115, sub n. 24**) di n. 3,5 vani, superficie catastale 64 m^2, composto da n. 2 camere, cucina-soggiorno, bagno e corridoio. L'unità immobiliare è sita al secondo piano (terzo fuori terra) di un più ampio immobile costituito da sei piani fuori terra, posto in area interna al perimetro urbano della città di Reggio Calabria, alla via Modena n. 61. **Superficie commerciale: 62 m^2.**

Il bene è pignorato per l'intero e non occorre suddividerlo ulteriormente in altri lotti.

13. QUESITI 11 e 12 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

13.1. Unità immobiliare - Foglio 110 p.lla 115 sub 24

L'immobile allo stato di fatto risulta occupato dal nucleo familiare composto dai Sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, i due debitori che risultano ad oggi sposati e conviventi, e dal loro figlio, XXXXXXXX così per come dichiarato e trascritto nel verbale di primo accesso (vedi Allegato 13- Verbale di Accesso).

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano a carico del bene pignorato contratti di locazione opponibili alla procedura esecutoria (vedi Allegato 10 - Ispezione S.I.A.T.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14. QUESITO 13 - ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Sull'immobile staggito, identificato al **Foglio 110 p.lla 115**, gravano i seguenti vincoli:

- Sismico in base alla delimitazione della Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004;
- Vincolo Archeologico – Vincoli SAC Comunicazione

Dal confronto tra la documentazione estratta e la certificazione notarile pervenuta, presente sul fascicolo della procedura, non si evidenziano vincoli o oneri e/o diritti di superficie o servitù pubbliche a carico dell'acquirente.

15. QUESITO 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili similari a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, prendendo come riferimento la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine si è proceduto ad un confronto con i prezzi unitari di immobili similari e recentemente compravenduti.

La valutazione del fabbricato è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali e il 50% delle pareti perimetrali comuni ad altri edifici, il 30% fino a 25 m^2 e 10% per la quota eccedente i 25 m^2 della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie dei balconi, il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e il 2% sulla quota eccedente per quanto riguarda le corti.

Inoltre la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del secondo semestre 2023, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE%20JONICA%20LATO%20MARE%20-%20ARGIN%20SX%20CALOPINACE%20-%20SBARRE%20SUPERIORI%20-

Codice zona: C6

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	830	1050	L	3,3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	740	L	2,6	3,6	L
Box	Normale	355	495	L	2,1	2,7	L
Posti auto scoperti	Normale	155	200	L	1,1	1,2	L
Ville e Villini	Normale	810	1200	L	3,6	4,9	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Figura 5 - Quotazioni OMI

Dalla Consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari riferita al secondo semestre 2023, l'immobile risulta appartenere alla Zona C6/ SEMICENTRALE/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE – ARGINE SX CALOPINACE/SBARRE SUPERIORE/ARGINE DX S. AGATA, all'interno della quale, si attestano per abitazioni di tipo economico (A/3) valori minimi di 540 €/m^2 e massimi di 740 €/m^2 (**prezzo medio 640 €/m^2**) ed un valore di locazione minimo di 2,6 €/m^2 e massimo di 3,6 €/m^2 (**prezzo medio 3,10 €/m^2**).

Nello schema sotto riportato viene indicata la superficie utile netta, la superficie commerciale e la superficie utile lorda dell'unità in valutazione.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI -							
FOGLIO /PARTICELLA/ SUB	**CAT. CATAST.**	**PIANO**	**TIPOLOGIA**	**SUP. UTILE LORDA m^2**	**AREE ESTERNE E BALCONI m^2**	**SUP. NETTA m^2**	**SUP. COMM.LE m^2**
110 / 115 / 24	A/3	3	Abitazione	58	13	51	62

Dal valore dell'immobile stimato saranno detratti debiti condominiali e spese per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15.1. Valutazione dell'Unità Immobiliare

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti. La valutazione, riportata di seguito, si riferisce agli immobili liberi e parte dal prezzo ottenuto per raffronto di beni similari offerti in vendita. Tale valore è stato poi normalizzato applicando una riduzione del 25 % per ottenere il prezzo di compravendita e comparato con i valori proposti dall'OMI.

Determinazione del valore medio a m^2 partendo dai valori delle offerte di vendita

ANALISI DI MERCATO – Zona SEMICENTRALE/CIRCONVALLAZIONE JONICA Lato Mare – Argine Sx CALOPINACE/SBARRE SUPERIORE/Argine Dx S. Agata					
TIPOLOGIA EDILIZIA	**UBICAZIONE**	**m^2**	**VALORE OFFERTA**	**VALORE VENDITA**	**COSTO €/m^2**
Quadrilocale	€ 535,71	140	€ 100.000	€ 75.000	€ 714,29
Trilocale	€ 321,43	105	€ 45.000	€ 33.750	€ 321,43
Bilocale	€ 635,20	98	€ 83.000	€ 62.250	€ 635,20
Trilocale	€ 506,76	111	€ 75.000	€ 56.250	€ 506,76
Bilocale	€ 527,34	64	€ 45.000	€ 33.750	€ 527,34
Trilocale	€ 632,02	89	€ 75.000	€ 56.250	€ 632,02
Bilocale	€ 464,29	105	€ 65.000	€ 48.750	€ 464,29
Bilocale	€ 482,14	70	€ 45.000	€ 33.750	€ 482,14
Trilocale	€ 614,46	83	€ 68.000	€ 51.000	€ 614,46
Trilocale	€ 562,50	80	€ 60.000	€ 45.000	€ 562,50
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA AL m^2					528,19 €

Visto il prezzo medio OMI di 640 €/m^2 ed il prezzo medio derivante dai valori offerti in vendita di 528,19 €/m^2, vista la tipologia di rifiniture interne e lo stato attuale di conservazione dell'immobile si ritiene congruo attribuire il prezzo di 550 €/m^2.

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE					
TIPOLOGIA	**SUP. COMMERCIALE m^2**	**VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/m^2 x mese)**	**IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE € x mese**	**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €/m^2**	**VALORE DELL'IMMOBILE €**
Appartamento	62	3,1	192,2	550,00	34.100,00

Dal valore dell'immobile va detratta la somma di **€ 5.767,04** derivata dalla situazione debitoria documentata dall'amministratore del condominio "Sice", e le spese per l'ottenimento del certificato di agibilità stimate in € **1.500** in conseguenza a ciò:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 34.100,00 - € 7.267,04 = € 26.832,96

Ne scaturisce che **il valore dell'Unità Immobiliare è pari ad € 26.832,96**

16. CONCLUSIONI

Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa degli immobili di proprietà di Posillipo Demetrio e Amodeo Vittoria, siti nel Comune di Reggio Calabria.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato e di locazione degli immobili che risulta essere:

- **VALORE DI MERCATO: € 26.832,96**
- **VALORE DI LOCAZIONE: € 192,20 mensili**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 13/09/2024

Il CTU

Dott. Agronomo Stefano Poeta

Via Santa Caterina d'Alessandria, 66 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3389464648 – e-mail: poeta.stefano@libero.it – P.E.C. s.poeta@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato 3 - Documentazione catastale – Estratto di mappa
- Allegato 4 - Documentazione catastale – Planimetria
- Allegato 5 - Planimetria dello Stato di Fatto
- Allegato 6 - Ispezione ipotecaria del 12/09/2022
- Allegato 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato 8 - Attestazione Spese Condominiali
- Allegato 9 - Titoli abilitativi
- Allegato 10 – Ispezione S.I.A.T.
- Allegato 11 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 12 – Nota usi civici regione Calabria
- Allegato 13 – Verbale di Sopralluogo

Via Santa Caterina d'Alessandria, 66 - 89122 Reggio Calabria
Tel. 0965651878 – Cell. 3389464648 – e-mail: poeta.stefano@libero.it – P.E.C. s.poeta@epap.conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009