



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva n. 33/2021 R.G.Es.**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Tiziana Drago**

**a favore di:** SIENA NPL 2018 S.R.L.

**contro:** XXXX XXXX

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA**

**Il C.T.U.**

**Dott. Agronomo Michele Valenzise**



**INDICE**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. PREMESSA</b> .....  | 3  |
| <b>2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b> .....   | 8  |
| <b>3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b> .....  | 8  |
| <b>4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE</b> .....  | 9  |
| <b>4.1. Verifica della completezza documentale</b> .....  | 9  |
| <b>4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</b> .....                                | 9  |
| <b>4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.</b> .....                       | 10 |
| <b>5. QUESITI 7, 8 – INDIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....                                       | 10 |
| <b>6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....  | 11 |
| <b>6.1. Ubicazione degli immobili pignorati</b> .....   | 11 |
| 6.1.1. <i>Accessibilità alla proprietà</i> .....  | 15 |
| 6.1.2. <i>Caratteristiche strutturali dell'immobile</i> .....   | 15 |
| <b>6.2. Unità immobiliari sub 16-44 - Via dei Garibaldini n.96, località Catona</b> .....                     | 16 |
| 6.2.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i> .....   | 16 |
| 6.2.4. <i>Impianti</i> .....  | 19 |
| 6.2.5. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i> .....   | 19 |
| <b>6.3. Caratteristiche della zona</b> .....  | 20 |
| <b>7 QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO</b> .....                          | 21 |
| <b>7.1. Proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento</b><br>21 |    |
| <b>8 QUESITO 4 - AGGIORNAMENTO CATASTALE</b> .....  | 21 |
| <b>9 QUESITO 5 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE</b> .....                            | 21 |
| <b>10 QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....  | 22 |
| <b>11 QUESITO 11 - SUSSISTENZA DI VINCOLI, ONERI E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....     | 23 |
| <b>12 QUESITO 12 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI</b> .....                                  | 24 |
| <b>13 QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</b> .....   | 24 |
| <b>Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2</b> .....       | 25 |
| <b>14.1 Valutazione del Lotto</b> .....   | 25 |
| <b>14 CONCLUSIONI</b> .....   | 27 |



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Michele Valenzise, iscritto con il n. 448 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e n. 129 all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 33/2021 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. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
  - se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:
    - se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
      - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
      - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
        - se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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; accerti, altresì, **la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;**

- 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 (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale.
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 7) 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 Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale;
- 8) 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 e Comunale; sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; procedendo 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;

- 9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione,



dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;

### CONCLUSIONI

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipo-catastale, l'esatta individuazione dei beni esecutati, 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 ricadono i beni pignorati.

La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine del 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.



## 2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice, con ordinanza emessa l'11/06/2021, è stato fissato al giorno 1 del mese di Luglio 2021 l'inizio delle operazioni peritali e, mediante avviso spedito a mezzo raccomandata AR il 17/06/2021, è stata data comunicazione al soggetto debitore dell'avvio delle inerenti attività.

I beni oggetto della procedura esecutoria sono situati a Reggio Calabria in località Catona. Essi sono costituiti un'unica unità immobiliare, posta al piano terra di un più ampio immobile composto di sei piani fuori terra e sito in Via Dei Garibaldini n.96, identificata catastalmente al Foglio 8, Particella 477, sub 16 - 44.

Nel giorno stabilito, lo scrivente, alla presenza della sua collaboratrice Arch. Giovanna Morena, del custode giudiziario Avv. Celeste Maltese e del debitore Sig. XXXX XXXX, ha effettuato l'accesso ai beni di cui trattasi.

Giunti al loro interno, si prende atto che i locali sono occupati dalla Scuola d'Infanzia Statale "Catona Marina".

È utile, in questa sede, specificare che la Scuola d'Infanzia si estende di fatto in locali attigui a quelli oggetto dell'accertamento ed esclusi dall'interesse di tale procedura.

Dopo aver raccolto le notizie utili alle successive fasi di analisi e di ricerca, si è quindi proceduto all'esecuzione di rilievi metrici (Allegato 6) e fotografici (Allegato 1).

Si allega alla presente relazione il verbale di accesso ai luoghi (Allegato 16).

## 3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

XXXX XXXX, [REDACTED] C.F. XXXXXX, identificato a mezzo patente di guida n. RC XXXXXXXXXXXX rilasciata dalla Motorizzazione Civile di R.C.



#### 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 10/05/2021 dal dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), 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 03/05/2021 al RG n. 7013 RP n. 5880.

La certificazione risale ad un atto di acquisto **originario** (Allegato 9), trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva vengono riportati i dati catastali attuali.

##### 4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

###### Foglio 8 particella 477 sub 16

- **ISCRIZIONE del 16/03/2007** - Registro Particolare 1852 Registro Generale 6145 Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 5045/3076 del 14/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 03/05/2021** - Registro Particolare 5880 Registro Generale 7013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 474 del 24/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **ISCRIZIONE del 24/06/2021** - Registro Particolare 682 Registro Generale 10377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1055/2020 del 23/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE. Formalità di riferimento: iscrizione n. 645 del 2021.

###### Foglio 8 particella 477 sub 44

- **ISCRIZIONE del 16/03/2007** - Registro Particolare 1852 Registro Generale 6145 Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 5045/3076 del 14/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO



- **TRASCRIZIONE del 03/05/2021** - Registro Particolare 5880 Registro Generale 7013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 474 del 24/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **ISCRIZIONE del 24/06/2021** - Registro Particolare 682 Registro Generale 10377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1055/2020 del 23/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE. Formalità di riferimento: iscrizione n. 645 del 2021.

#### **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.

#### **5. QUESITI 7, 8 – INDIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, esaminata la tipologia dei beni, si ritiene opportuno proporre la vendita delle unità immobiliari staggite in un unico lotto. Il lotto è rappresentato da locali adibiti a scuola dell'infanzia, posti al piano terra di un immobile di maggiori dimensioni, siti in Reggio Calabria località Catona, Via dei Garibaldini n. 96, NCEU Reggio Calabria, fg 8 part 477, sub 16 – 44.



## 6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### 6.1. Ubicazione degli immobili pignorati

L'unità immobiliare riferibile al lotto considerato è posta al piano terra di un fabbricato a sei livelli f.t., sito in Reggio Calabria, località Catona, lungo la Via Dei Garibaldini al n.96 (foto n. 1, n. 2, n. 3).

L'edificio nel quale rientrano i beni in oggetto, risponde alla tipologia edilizia della "casa in linea", con destinazione prevalentemente residenziale, ad eccezione dei locali posti al piano terra che hanno uso scolastico misto al commerciale e del piano cantinato che ospita i garage.

La costruzione su due lati è prospiciente la pubblica mentre il prospetto sud/est e sud/ovest confina con piccole unità abitative preesistenti. La sua posizione rimane arretrata rispetto all'asse viario principale di Via Dei Garibaldini, nel quale è posto l'ingresso alle unità residenziali. Il prospetto nord/ovest si affaccia sulla via Duomo (così come indicata catastalmente) ma oggi identificata come Via Collegiata.

L'ubicazione dell'immobile è centrale rispetto all'insediamento urbano di Catona e appena al di sotto della linea ferroviaria che percorre trasversalmente l'intero abitato, collocandosi nella parte più prossima al fronte-mare. È facilmente raggiungibile vista la sua vicinanza agli svincoli autostradali.

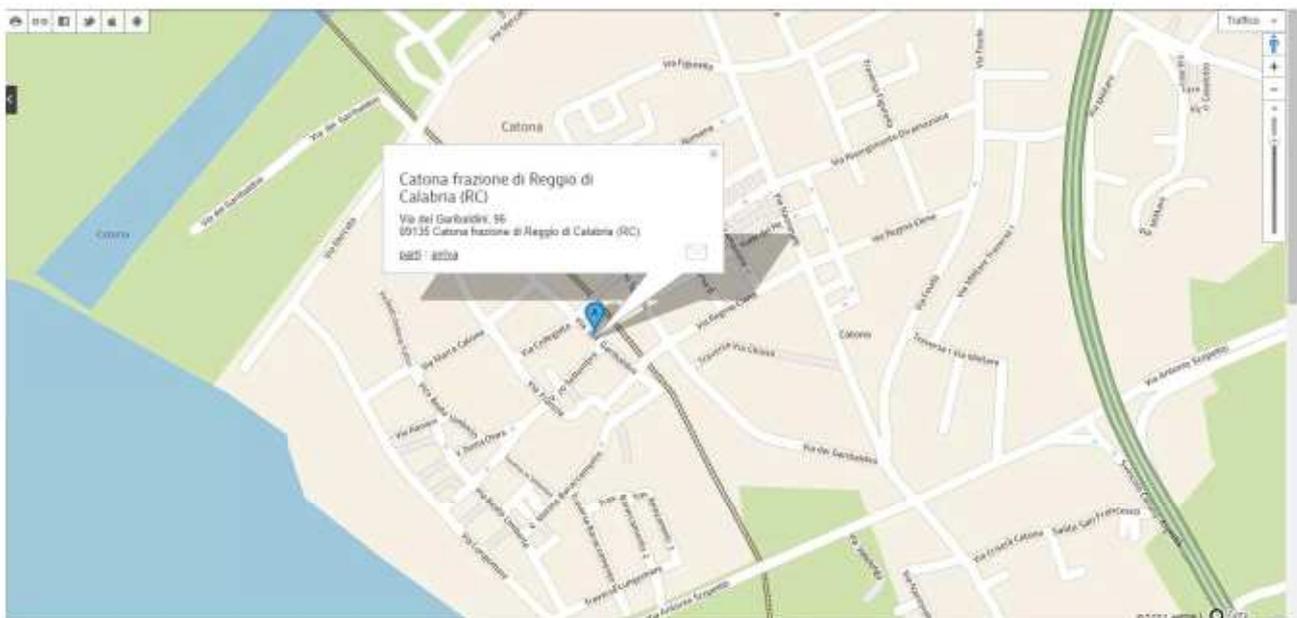


Figura 1 - Stradario con indicazione dell'immobile in cui ricadono le unità immobiliari staggite.

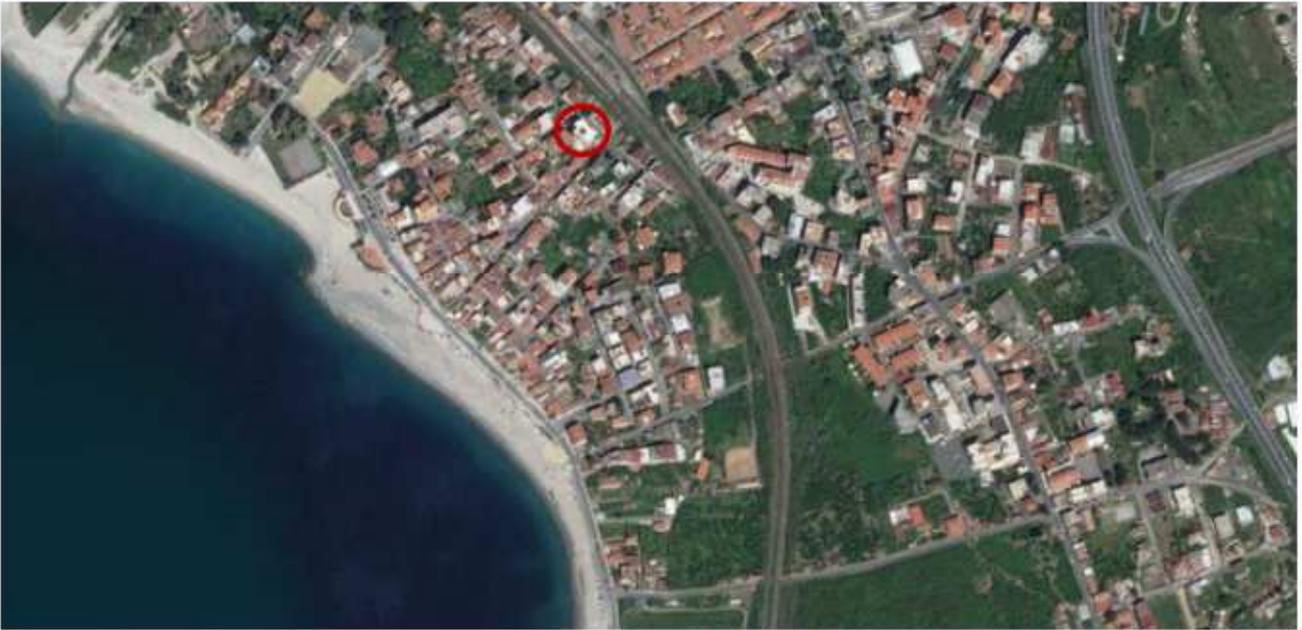


Figura 2 – Foto aerea delle reti di connessione all'insediamento urbano, con individuazione lotto



Figura 3 - Estratto di mappa catastale NCEU Reggio Calabria Foglio 8, Particella 477



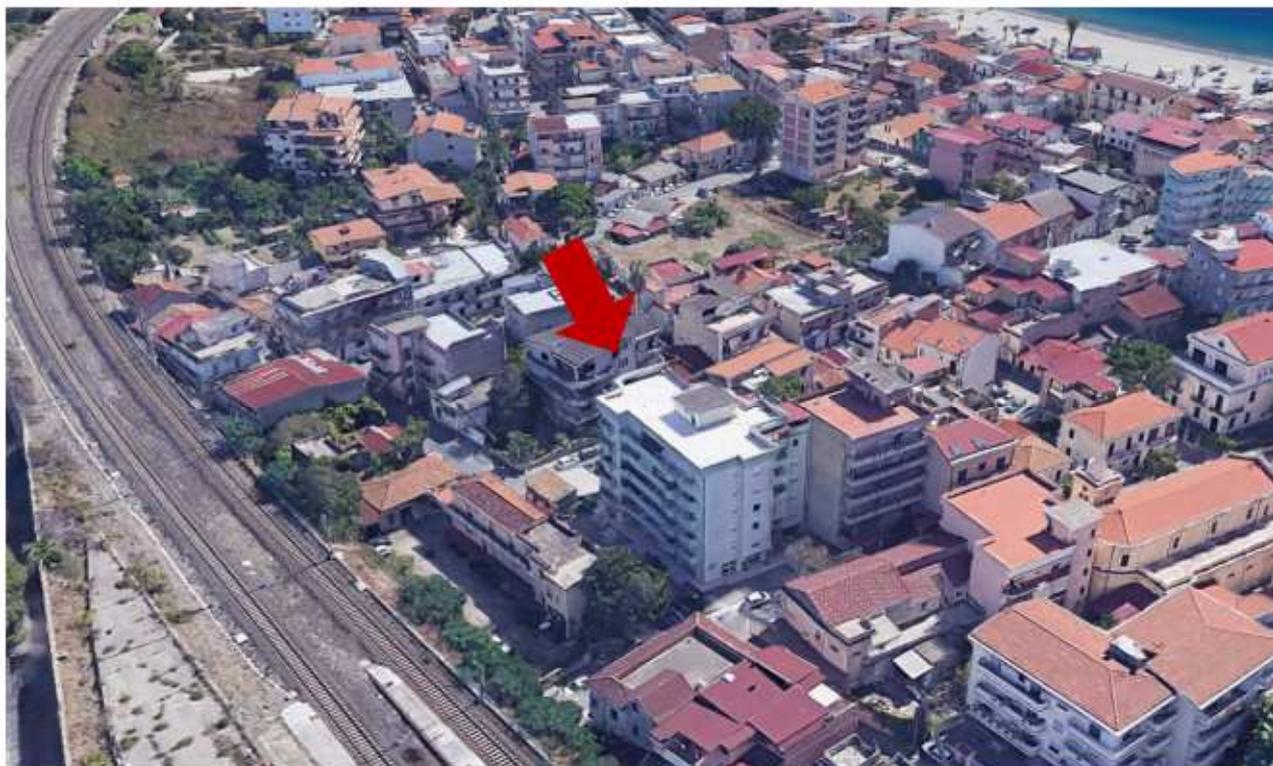


Figura 5 – Foto aerea con inquadramento dell'immobile nel quale è collocato il lotto



### 6.1.1. Accessibilità alla proprietà

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene tramite i due distinti ingressi che, come già detto, sono posti lungo le due vie che delimitano l'isolato in cui insiste l'edificio e prospicienti al sub 2, bene comune non censibile in uso anche al debitore esecutato.

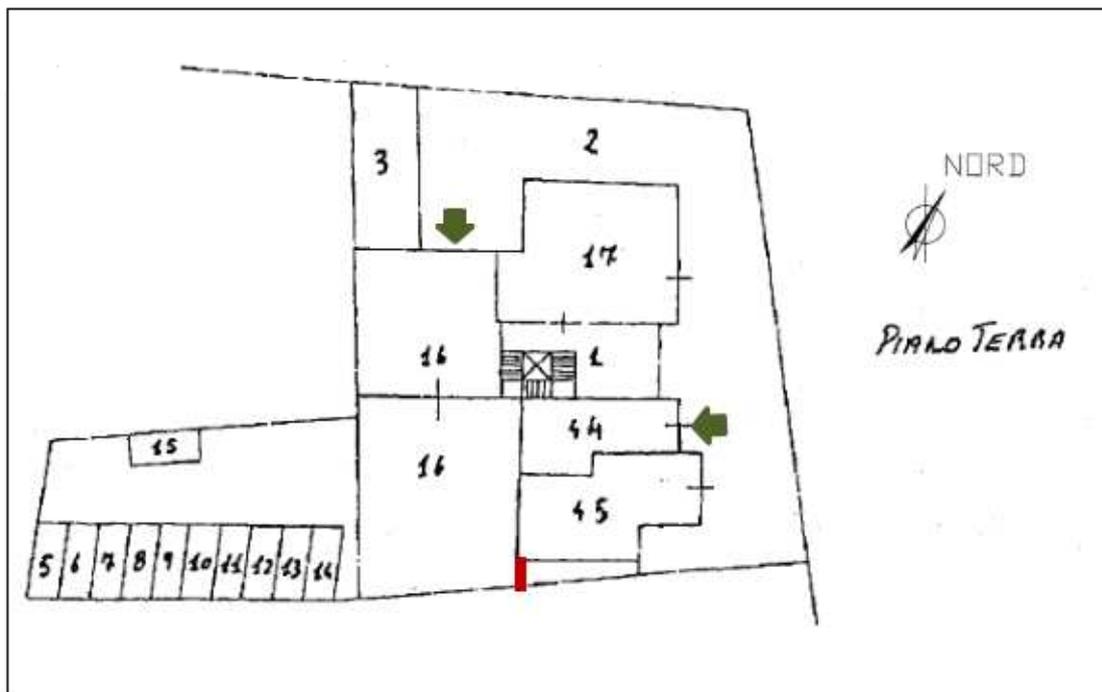


Figura 6 – Elaborato planimetrico. Individuazione ingressi. Sub 16 - Corte interna. Muro di cinta esclude una porzione di proprietà

Il perimetro murario della proprietà è arretrato rispetto alla sede stradale; la quota della pavimentazione è leggermente rialzata per consentire, su via dei Garibaldini, l'illuminazione e l'aerazione naturale del piano seminterrato destinato ai garage. Il dislivello è colmato da tre gradini (foto n. 2 e n. 3).

L'accesso alle unità, preceduto da un ampio spazio aperto (sub 2), è pavimentato con mattonelle in cemento e delimitato verticalmente, sul fronte laterale di via Collegiata, da muretti in laterizio con finitura ad intonaco cementizio che separano dalla la rampa di accesso ai garage (sub 3).

Il perimetro murario anche in questo caso rimane arretrato. La quota di piano si presenta leggermente rialzata rispetto alla sede stradale; tuttavia, i dislivelli vanno riducendosi ed al solaio di terra si arriva attraverso due gradini ed una rampa per disabili.



### 6.1.2. *Caratteristiche strutturali dell'immobile*

Dal punto di vista strutturale, l'immobile nel quale si trova collocato il lotto in questione, è realizzato in cemento armato con tamponature in laterizio. Le travi sono costituite da un sistema misto acciaio-calcestruzzo con armatura metallica e tamponature in mattoni forati. Il vano scala è realizzato in c.a., mentre i solai in latero-cemento. La muratura perimetrale, realizzata in mattoni forati, presenta uno spessore di 0,32 m; i tramezzi interni in mattoni forati hanno uno spessore di 0,10 m, compreso l'intonaco. Il fabbricato è tinteggiato a vernice color verde chiaro con basamento in lastre di travertino di altezza pari a 1 metro. Le soglie e gli stipiti degli ingressi posti al piano terra sono in granito, mentre i serramenti dei piani superiori sono in alluminio di colore bianco con tapparelle in PVC. Al piano terra le porte finestra per l'accesso alle singole unità sono in alluminio chiaro a quattro ante.



## 6.2. Unità immobiliari sub 16-44 - Via dei Garibaldini n.96, località Catona

### 6.2.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

L'immobile è censito al NCEU di Reggio Calabria e si identifica secondo quanto sotto riportato:

| NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – LOTTO |            |     |                     |                      |
|--|------------|-----|---------------------|----------------------|
| FOGLIO                                 | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA CATASTALE | SUPERFICIE CATASTALE |
| 8                                      | 477        | 16  | C1                  | 108 m <sup>2</sup>   |
| 8                                      | 477        | 44  | C1                  | 50 m <sup>2</sup>    |
| totale                                 |            |     |                     | 158 m <sup>2</sup>   |

Attualmente le unità immobiliari sono occupate dalla Scuola Statale dell'Infanzia "Catona Marina".

Il **lotto** staggito, costituito dai sub n. 16 e n. 44, è un ampio locale posto al piano terra di un più grande edificio a sei piani fuori terra la cui funzione (scuola) ha comportato un adattamento dell'impianto planimetrico alle specifiche attività previste.

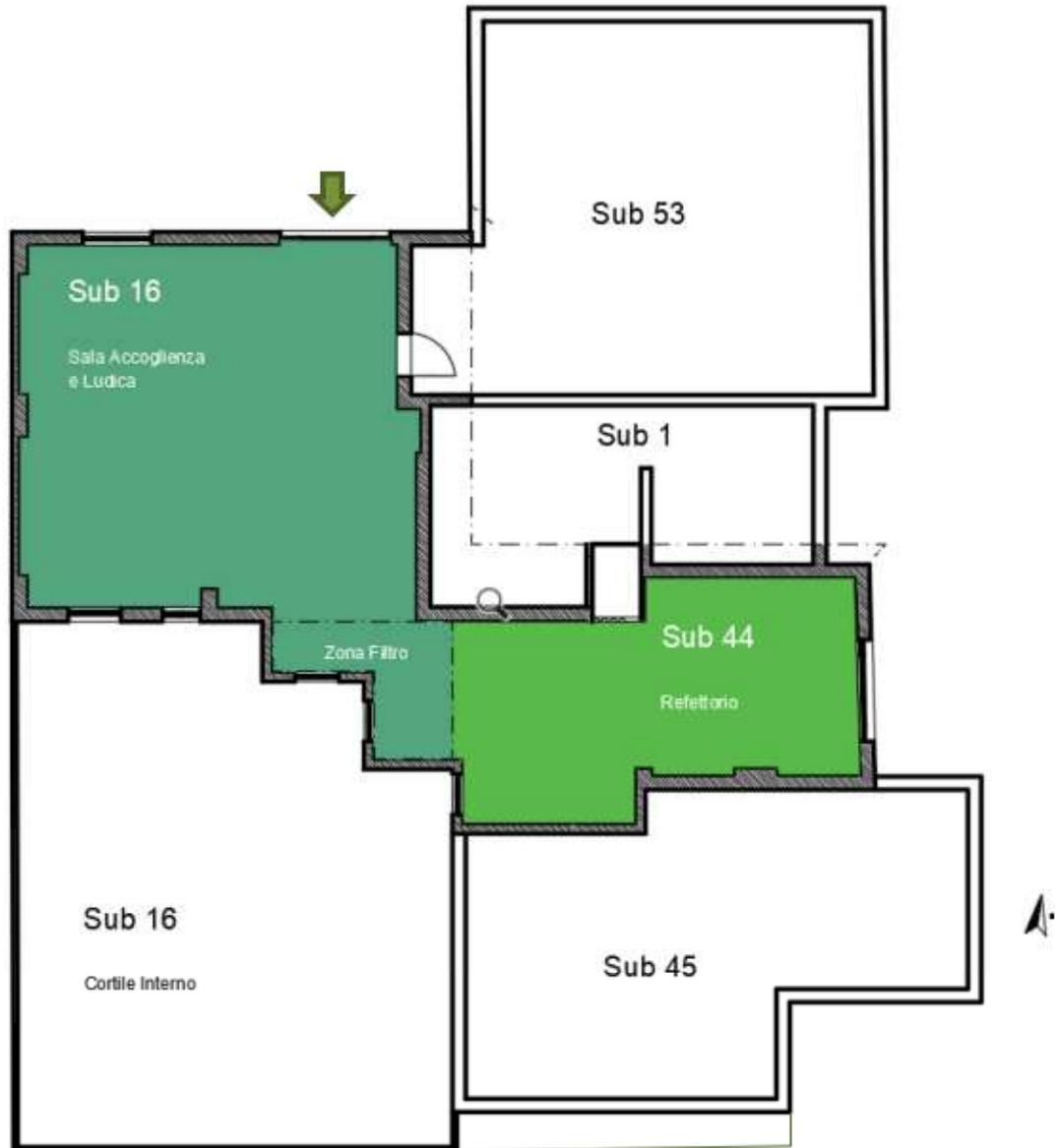
Il lotto raccorda e unisce le due unità immobiliari dei sub n. 16 e n. 44 e dispone dei due distinti accessi posti lungo le due vie su cui si affaccia.

Si considera accesso principale, ed esclusivo alla proprietà oggetto della procedura, quello posto lungo la Via Collegiata (foto n. 3) rappresentato da una portafinestra, costituita da grandi vetrate con quattro ante, di cui due a telaio fisso e due a telaio mobile.

La distribuzione interna degli spazi si è caratterizzata da un primo ampio ambiente (parte del sub 16) destinato allo svolgimento delle attività di accoglienza e ludiche (foto n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8,). Un secondo ambiente (parte sub 44) è destinato alla refezione scolastica (foto da n. 22 a n. 27). Tra l'area ludica e la refezione vi è una zona di collegamento e filtro che consente l'accesso ai servizi igienici, un disimpegno che ospita armadiature e materiale didattico (foto n. 15 a n. 21).

Un ampio cortile interno è raggiungibile dall'area ludica ed è circoscritto dai muri perimetrali dell'edificio e bassi muretti di cinta che delimitano la proprietà escludendo, rispetto alla sua disponibilità effettiva, una piccola porzione di sua pertinenza (foto n. 10, n. 11, n. 12, n. 13), quella che segue il lato est del sub n.45.





È utile, in questa sede, evidenziare che la scuola si sviluppa anche sub n. 53, in proprietà a terzi.

Attualmente il sub 53 comunica con il lotto staggito attraverso un'apertura collocata a sinistra rispetto a chi entra dall'ingresso posto lungo la Via Collegiata. L'esclusione del sub n. 53 non impedisce al lotto di essere considerata una unità immobiliare autonoma.



**6.2.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali**

La superficie del lotto risulta essere pari a 267 m<sup>2</sup>, la superficie coperta è di 145 m<sup>2</sup> mentre superficie commerciale è di 167 m<sup>2</sup>. La superficie calpestabile, come si evince dalla planimetria allegata, si distribuisce in due ambienti principali (area ludica e refettorio) a cui si aggiungono una zona filtro, un disimpegno ed i bagni, come da prospetto allegato:

| <b>RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO sito in Via dei Garibaldini n. 96, piano terra</b> |                 |  |
|---|-----------------|--|
| <b>PIANO</b>  | <b>AMBIENTE</b> | <b>SUPERFICIE CALPEST. m<sup>2</sup></b> |
| Terra   | Cortile Interno | 122                                      |
| Terra   | Area Ludica     | 78                                       |
| Terra   | Zona filtro     | 15                                       |
| Terra   | Bagno           | 10                                       |
| Terra   | Refettorio      | 28                                       |
| <b>TOTALE</b>   |                 | <b>253</b>                               |
| <b>MURATURE PERIMETRALI m<sup>2</sup></b>   |                 | <b>12</b>                                |
| <b>TRAMEZZI m<sup>2</sup></b>   |                 | <b>2</b>                                 |
| <b>SUPERFICIE LORDA m<sup>2</sup></b>   |                 | <b>267</b>                               |

Rispetto ai parametri previsti dalla normativa che regola l'uso degli edifici destinati ad attività scolastica (D.M. LLPP. 18/12/75 edilizia e la legge NR:23/96), il numero massimo di alunni che il lotto può accogliere è pari alle 18 unità. Il D.P.R. n. 81 del 20/03/2009 prescrive per la scuola materna, tipologia di scuola interessata dal lotto staggitto, sezioni per un numero di alunni compreso tra i 18 ed i 26.

Pertanto, essendo disponibili 131 m<sup>2</sup> di superfici utili interne, in base ai criteri di legge che prevedono spazi compresi tra 6,06 m<sup>2</sup> e 7 m<sup>2</sup> per singolo alunno, l'immobile staggitto è capace di ospitare una sezione compresa tra i 18 e 21 bambini.

In relazione agli stessi parametri di legge sopra menzionati, nell'unità immobiliare staggitto si riscontra la giusta diversificazione degli spazi funzione e la soddisfazione dei requisiti indicati per l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti. Da ripristinare perché assenti o non corrispondenti a norma: gli infissi privi di oscuranti, l'impianto per il sistema di riscaldamento e raffrescamento, l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.



### **6.2.3. Finiture**

Il lotto presenta finiture di media qualità. Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato effetto bocciardato lucido chiaro, predisposto in piastrelle delle dimensioni 0,30 x 0,30 m e messe in posa con angolazioni ruotate a differenziare gli spazi. I battiscopa sono in gres porcellanato lucido 0,30 x 0,08 m.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio tinteggiato con vernice ad acqua di colore giallo e accompagnate per tutto il perimetro da un bordo decorativo autoadesivo posto all'altezza di 1,70 m. I soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. I bagni hanno rivestimento con piastrelle in gres porcellanato effetto bianco opaco che copre la superficie muraria sino all'altezza di 1,80 m. Il refettorio ha pareti tinteggiate con intonaco liscio color rosa tenue per un'altezza di 1,80 m, mentre per la misura restante color bianco. Le porte sono in tamburato color ciliegio.

Esternamente, le pareti hanno intonaco con finitura grossolana colore verde chiaro, in molti punti deterioratasi e con processi di distacco in corso. La pavimentazione dell'esterno è realizzata con mattonelle di graniglia di marmo e ghiaino delle dimensioni di 0,20 x 0,20 m. Evidenti gli effetti di dilavamento e scolo, presenza di muffe sulle partizioni verticali. Cornici, soglie e davanzali delle finestre sono rifiniti con granito lucidato di colore grigio. Gli infissi sono in alluminio ad anta doppia con battente, per le porte finestra, con scorrevoli, per le finestre semplici.

Non ci sono oscuranti. Anche se presente il cassonetto, mancano tapparelle e cinghie per il saliscendi.

### **6.2.4. Impianti**

L'unità immobiliare dispone dell'allaccio idrico, con impianti sottotraccia, ed elettrico, con illuminazione a soffitto a neon, plafoniere a parete nei bagni ed antibagno e nel disimpegno.

Al momento del sopralluogo si è riscontrata l'assenza della fornitura di gas metano e la mancanza di un impianto di riscaldamento centralizzato. La climatizzazione estiva ed invernale è affidata ad un condizionatore posto nel primo ambiente e di alcune stufe con attacco elettrico poste a parete. La produzione di acqua calda sanitaria è assente, tuttavia, ubicata nel bagno la predisposizione all'allaccio di uno scaldacqua elettrico.

### **6.2.5. Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'unità immobiliare non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.lgs. 192/05, il quale prescrive che *"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 necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 05/10/2021. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA E, con una prestazione EP<sub>gl,nren</sub> di 60,1460 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### 6.3. Caratteristiche della zona

Il lotto si trova a Reggio Calabria in località Catona, in zona centrale e urbanizzata. Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria si è potuta constatare la presenza di:

- spazi per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli nelle immediate vicinanze degli immobili;
- 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.

È considerevole la presenza di opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo è possibile trovare nel raggio di 1000 m: scuole dell'obbligo, circoli sportivi, bar, ristoranti, centri culturali, chiese, farmacie e laboratori di analisi, autofficine, stazioni di rifornimento, supermercati, aree verdi di quartiere, ecc.

Data la posizione prossima allo svincolo autostradale ed alla stazione ferroviaria di Catona, è possibile raggiungere in breve tempo tutti i principali punti di interesse della zona.

Percorrendo una distanza di 130 m si arriva alla Stazione Ferroviaria di Catona, di 400 m si arriva al mare, di 5.5 km si raggiunge il palasport Pentimele, di 10 km il porto di Reggio Calabria, di 4.7 Km il porto di Villa San Giovanni, di 10 Km il lungomare Falcomatà di Reggio Calabria, di 16 Km l'Aeroporto dello Stretto, di 15 km Messina, di 10 km l'Ospedali Riuniti di Reggio Calabria.



## 7 QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO

Non esiste piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente e quanto trascritto con l'atto di pignoramento. Si segnala che l'indirizzo riportato catastalmente risulta essere Via Dei Garibaldini sia per il sub n. 16 che per il sub n.44, in realtà, per il sub n. 16, l'indirizzo corretto è Via Collegiata.

Ad ogni modo, i dati indicati negli atti, risultano idonei ad individuare il bene staggito e consentono la sua univoca identificazione.

### 7.1. Proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento

In riferimento alle unità immobiliari pignorate, ricadenti nel Comune di Reggio Calabria, **Foglio 8 p.lla 477 sub 16 e sub 44**, si precisa che alla data di trascrizione del pignoramento (03/05/2021) i beni staggiti risultano in capo a:

XXXX XXXX, na [REDACTED] XXXXXX - Proprietà 1/1

## 8 QUESITO 4 - AGGIORNAMENTO CATASTALE

La situazione catastale dell'immobile dovrà essere aggiornata alle condizioni attuali con l'unificazione del sub n. 16 e n. 44 in un unico sub e con l'attribuzione della nuova categoria catastale da C1 a B/5 (Scuole e laboratori scientifici).

## 9 QUESITO 5 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

In accordo con quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori (Allegato 8), il foglio di mappa 8, particella 477 ricade, nel Piano Regolatore Generale, in **zona "B" Zona di Ristrutturazione**, la cui utilizzazione è normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

Nel nuovo P.S.C. e R.E.U. la sopra elencata particella risulta indicata come segue:

A.t.u. II.3; Rif. R.E.U. 2019 Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni.



L'attuale destinazione d'uso dell'immobile non è conforme a quella prevista in progetto e pertanto è stata avanzata richiesta di condono edilizio pratica n. 8967 ai sensi della Legge 724/1994, pertanto le difformità sono sanabili.

## 10 QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria si è riscontrato che il sig. XXXX XXXX, ha costruito l'immobile nel quale è collocato il lotto oggetto della procedura con concessione edilizia n. 9 del 05.02.1993, nulla Osta in Variante n. 4979 del 20/11/1993 e successiva concessione di variante n. 212 del 20/11/2000 (Allegato 10).

Il fabbricato, tuttavia, è difforme dalla variante approvata per ciò che attiene la realizzazione dei locali situati al piano terra oggetto della procedura.

La parte dell'edificio posta su Via Collegiata, destinata a portico con passaggio carrabile, è stata ridefinita e chiusa per la predisposizione e l'alloggiamento dei locali della Scuola Materna Statale "Catona Marina". L'adeguamento planimetrico alle funzioni previste dalla nuova utilizzazione ha comportato, oltre al cambio d'uso, un considerevole aumento delle volumetrie (384 mc).

Vista la natura degli abusi, dagli atti risulta che la stessa Ditta in capo al sig. XXXXXXXX, il 31/03/1995, aveva inoltrato formale richiesta di condono edilizio con n. pratica 8967 ai sensi della Legge 47/85 e della 724/1994. L'iter sanatorio dell'opera non si è ancora concluso in quanto l'amministrazione ha richiesto integrazioni documentali a cui non è stato dato seguito.

**Si intende precisare che dall'indagine eseguita emerge che la ditta ha completamente pagato l'oblazione e gli oneri concessori richiesti per sanare l'abuso denunciato.**

### 10.1 Regolarizzazione del lotto

Relativamente all'abuso edilizio riscontrato esisteva già domanda di condono, pertanto l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'aggiudicatario avrà l'obbligo di chiudere la pratica inoltrata, producendo la documentazione mancante (Allegato 10).

Inoltre, al fine di poter regolarizzare i beni, si dovrà murare la porta presente tra il sub n. 16 e n. 53, di dimensione di 0,90 x 2,10 m, con mattoni forati con ripristino dell'intonaco e tinteggiatura della parete interessata. Il costo stimato per l'esecuzione del lavoro è pari ad € 800,00.



I costi necessari all'unificazione dei sub sono inerenti la S.C.I.A. edilizia pari a € 1.716,00, che prevede il pagamento dei diritti di segreteria pari a 200 euro, di una sanzione pari a 516 euro, oltre che all'onorario del tecnico compilatore che, in base ad indagini di mercato, si attesta intorno ai 1.000 euro. Inoltre per completare l'iter istruttorio del condono edilizio sarà necessaria la perizia giurata di un tecnico che attesti la consistenza dei lavori eseguiti in difformità che, in base ad indagini di mercato, si attesta intorno ai 1.000 euro. In fine, considerato che manca il certificato di agibilità sarà necessario produrre una S.C.I.A. di agibilità per un ulteriore costo di € 750.

Dalla certificazione rilasciata dall'ufficio Condoni del comune di Reggio Calabria sia l'oblazione che gli oneri concessori risultano pagati pertanto nulla sarà dovuto. Il costo totale per la regolarizzazione del Lotto è di € 4.266,00.

## 11 QUESITI 9, 10 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari costituenti il bene staggito, allo stato di fatto, risultano occupate dal comune di Reggio Calabria che svolge presso tali locali le attività relative alla scuola d'infanzia "Catona Marina" con un contratto di locazione della durata di mesi 12, stipulato e valido dalla data del 01/09/2021 e fino al 31/08/2022, per una somma di 9.120,00 euro in 12 rate mensili da 760,00 euro (Allegato 12).

## 12 QUESITO 11 - SUSSISTENZA DI VINCOLI, ONERI E FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sull'unità immobiliare staggita, identificata al **Foglio 8 p.lla 477 sub 16 - 44**, gravano i vincoli:

- **Sismico.** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004;
- **Paesaggistico –ambientale**, art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976

Sul lotto grava inoltre un'ipoteca giudiziale da cancellare perché non opponibile alla procedura esecutoria, in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento.

- **ISCRIZIONE del 24/06/2021** - Registro Particolare 682 Registro Generale 10377 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1055/2020 del 23/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE. Formalità di riferimento: iscrizione n. 645 del 2021.



### 13 QUESITO 12 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla dichiarazione resa dal Dott. Vito Baesso, amministratore del condominio di Via dei Garibaldini n. 96, presso il quale si colloca l'unità immobiliare oggetto della procedura, non emerge alcuna situazione debitoria. Alla data della richiesta di accertamento, lo stesso dichiara: *“non risultano debiti condominiali né procedure legali per il recupero di debiti pregressi.”*

Sempre per il condominio, l'amministratore aggiunge: *“In data 08/09/2021 sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato con applicazione dei bonus di legge previsti (a costo 0 per i condomini).”*

### 14 QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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 simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, 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 simili 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<sup>2</sup> e 10% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup> della superficie dei balconi, il 10% fino al quintuplo della superficie utile lorda 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 2020, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

**Provincia:** REGGIO CALABRIA  
**Comune:** REGGIO DI CALABRIA  
**Fascia/zona:** Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO  
**Codice di zona:** D10  
**Microzona catastale n.:** 9

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/m) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                  | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 640                  | 970 | L                | 3,7                            | 5,9 | L                |

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Terziaria

| CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI |                 |                    |       |           |                                   |                             |                                 |                               |                           |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| PART.                         | Fg/Part.IIa/sub | CATEGORIA. CATAST. | PIANO | TIPOLOGIA | SUP. LORDA COPERTA m <sup>2</sup> | AREE ESTERNE m <sup>2</sup> | SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup> | SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup> | SUP. COMM. m <sup>2</sup> |
| Lotto                         | 8/477/ 16, 44   | C/1                | T     | Magazzino | 150                               | 122                         | 131                             | 15                            | 167                       |

#### 14.1 Valutazione del Lotto

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 alle unità immobiliari libere e parte dal prezzo medio ottenuto per raffronto di beni simili 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<sup>2</sup> partendo dai valori delle offerte di vendita



**ANALISI DI MERCATO – Reggio Calabria, loc. Catona, Via dei Garibaldini n. 96**

| TIPOLOGIA EDILIZIA                                  | UBICAZIONE                               | ANNO DI COSTRUZIONE STIMATO | m <sup>2</sup> | VALORE DELL'OFFERTA | VALORE DI VENDITA | COSTO €/m <sup>2</sup> |
|---|--|-----------------------------|----------------|---------------------|-------------------|------------------------|
| Locale Commerciale                                  | Reggio Calabria, Via dei Pritanei 6      | 1960                        | 120            | € 130.000           | € 97.500          | € 813                  |
| Locale Commerciale                                  | Reggio Calabria, Viale Aldo Moro         | 1980                        | 130            | € 100.000           | € 75.000          | € 577                  |
| Locale Commerciale                                  | Reggio Calabria, Via Aschenez            | 1960                        | 130            | € 120.000           | € 90.000          | € 692                  |
| Locale Commerciale                                  | Reggio Calabria, Via Sbarre Centrali n.2 | 1970                        | 80             | € 100.000           | € 75.000          | € 938                  |
| Magazzino   | Reggio Calabria, Viale Pio XI n.126E     | 1970                        | 105            | € 100.000           | € 75.000          | € 714                  |
| Magazzino   | Reggio Calabria, Via Crocefisso          | 1970                        | 100            | € 70.000            | € 52.000          | € 520                  |
| Magazzino   | Reggio Calabria, località Catona         | 1990                        | 180            | € 110.000           | € 82.500          | € 458                  |
| <b>MEDIA DEL VALORE DI VENDITA AL m<sup>2</sup></b> |  |                             |                |                     |                   | <b>€ 673</b>           |

**VALUTAZIONE DEL LOTTO**

| TIPOLOGIA | SUP. COMMERCIALE<br>m <sup>2</sup> | VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO<br>(€/m <sup>2</sup> x mese) | IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE<br>€ x mese | VALORE DI MERCATO ASSEGNATO<br>€/m <sup>2</sup> | VALORE DELL'IMMOBILE<br>€ |
|-----------|------------------------------------|---|--|---|---------------------------|
| Magazzino | 167                                | 4,55  | 760  | 673   | 112.391                   |

Dal balire del lotto dovranno essere detratti i seguenti costi:

muratura dell'apertura presente tra il sub n. 16 e n. 53, € 800,00;

S.C.I.A. edilizia pari € 1.716,00 (comprensivo di diritti di segreteria, sanzione e onorario);

perizia giurata a completamento del Condo edilizio €1.000;

S.C.I.A. di agibilità € 750.

**Il costo totale a detrarre per la regolarizzazione del Lotto è di € 4.266,00.**

Ne scaturisce che il valore del Lotto è pari a € 112.391,00 - € 4.266,00 = 108.125,00 =

**€ 108.000,00.**



## 15 CONCLUSIONI

Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa dell'immobile di proprietà del sig. XXXX XXXX sito nel Comune di Reggio Calabria in località Catona.

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 risulta essere:

### LOTTO

- VALORE DI MERCATO: € 108.000,00
- VALORE DI LOCAZIONE: € 760 al mese

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, 18/10/2021

Il CTU

Dott. Agronomo Michele Valenzise



## ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato 3 - Documentazione Catastale - Fogli di Mappa
- Allegato 4 - Documentazione catastale - Elaborato Planimetrico
- Allegato 5 - Documentazione Catastale Planimetrie
- Allegato 6 - Planimetria Stato di Fatto
- Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato 9 - Atto di Acquisto Derivativo
- Allegato 10 - Titoli Abilitativi
- Allegato 11 - Interrogazioni S.I.A.T
- Allegato 12 - Titoli di Possesso
- Allegato 13 -Valori OMI
- Allegato 14 - Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 15 - Verbale di Sopralluogo

