

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.97/2000

ESTRATTO PERIZIA DI STIMA
ARCH. GIORGIO LORENZO

1. PREMESSA

L'immobile oggetto di perizia è stato pignorato dalla Banca Popolare di Crotone in danno di _____, ed è costituito dall'appartamento posto al piano terzo (IV f.t.) del maggior fabbricato sito in Reggio Calabria alla Via Sbarre Inferiori n.46/d, riportato nel NCEU al foglio 100 particella 89 sub 14, cat. A/3., vani 5.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un dell'appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano terzo (IV f.t.) del maggior fabbricato in c.a. a 5 piani f.t. oltre seminterrato, sito in Reggio Calabria alla Sbarre Inferiori n.46, cui si accede direttamente dalla predetta via mediante un portone in alluminio e vetro.

Dall'androne pavimentato in marmo si giunge all'appartamento tramite le scale ovvero con l'ascensore di cui è dotato il fabbricato.

Il portone d'ingresso all'unità immobile è in legno del tipo blindato. L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso che conduce ai vani di cui si compone come segue: piccolo ripostiglio, cucina, salone, 2 camere da letto e bagno. L'immobile è dotato di n. 2 balconi.

Le pareti risultano tinteggiate e parzialmente in carta da parati, tranne quelle della cucina e del bagno rivestite in ceramica. Risultano diffusamente presenti evidenti fenomeni di umidità sulle pareti, causate da infiltrazioni. Il pavimento è interamente ricoperto in marmo fatta eccezione per la cucina, il bagno ed i balconi rivestiti con piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in alluminio munti di avvolgibili di colore marrone. Le porte interne sono in legno.

3. SITUAZIONE URBANISTICO CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è rispondente alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia in quanto è stata rilasciata dal Comune di Reggio Calabria regolare concessione edilizia in data 02.11.1979 al n.165. In corso di costruzione l'edificio non ha subito variazioni di volumetria, di superficie o abuso edilizio. Non vi sono dunque difformità sanzionabili.

Con riferimento all'appartamento pignorato è stata constatata la piena conformità della distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato con la concessione edilizia n. 165/1979 e con la planimetria depositata agli atti del Catasto.

In esito alla vendita, dovrà comunque procedersi all'allineamento dell'intestazione catastale conformemente agli esiti del giudizio divisionale.

4. PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il bene è di provenienza ereditaria per successione del Sig _____ padre dell'odierna debitrice, trascritta il 12.8.1972. avente ad oggetto il terreno con ruderi censito al foglio 100 particelle 181, 614, 542.

Gli eredi (tra i quali la debitrice) hanno permutato a favore di _____ il terreno per ottenere la proprietà di n.4 appartamenti edificandi.

Con sentenza n.287 del 13.10.1989 è stato costituito definitivamente in favore della Sig.ra _____ e degli altri eredi il diritto di comproprietà su n.4 appartamenti (ivi compreso quello identificato con il sub 14) edificati sul terreno oggetto di successione. La sentenza è stata trascritta il 20.05.1993 ai nn. 6246 R.G. e 5311 R.P..

Con sentenza n.2037/2013 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria in esito al giudizio di divisione, trascritta in data 05.08.2014, l'appartamento pignorato (sub 14) oggetto della presente perizia è stato assegnato in proprietà esclusiva alla debitrice Sig.ra _____.

Quanto alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento dall'elenco estratto presso la Conservatoria risultano essere le seguenti:

- TRASCRIZIONE del 19.7.2000 – Reg. Part. 6943 Reg. Gen 9789 – UFFICIALE GIUDIZIARIO Reggio Calabria Rep. n. 524 del 4.7.2000 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 26.06.2020 – Reg. Part. 6186 Reg. Gen 8054 – TRIBUNALE di Reggio Calabria Rep. n. 524 del 4.7.2000 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE
- TRASCRIZIONE del 15.04.2025 – Reg. Part. 5576 – TRIBUNALE di Reggio Calabria Rep. n. 776 del 20.03.2025 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. VALUTAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA ATTUALIZZATO

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico per comparazione.

Detto procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari quale il metro quadro di superficie commerciale. Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

Il valore unitario al mq. di euro 904.25 utilizzato dal tecnico Giovinazzo è il valore medio tra il valore di mercato di beni della stessa tipologia ed il valore estratto dall'OMI, al netto dei coefficienti correttivi relativi alla zona di ubicazione ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – 1° semestre 2023 (zona Semicentrale/ ARGINE SX CALOPINACE – VIALE G. GALILEI – STADIO NORD – BOTTEGHELLE – VIALE EUROPA - Codice zona: C4 – cat- A/3 abitazioni di tipo economico), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso come quella in oggetto si ha un valore variabile al mq compreso tra € 800/€1150.

Ciò posto, in tema di immobili pignorati della stessa tipologia, avuto riguardo alle caratteristiche dell'immobile ed allo stato di conservazione e tenuto conto della natura della vendita giudiziaria caratterizzata dall'assenza di garanzia per vizi e dell'offerta minima prevista dal codice di rito, il valore unitario al mq da applicare per la valutazione del prezzo di vendita dell'immobile pignorato, è pari ad € 1.050,00/mq, quale media tra il valore OMI ed il valore di mercato.

Per cui si avrà

euro 1.050 (v/mq) x 94 mq (superf. appartamento) = euro 98.700,00

Valore di vendita giudiziaria: euro 98.700,00