

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 69/2025

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **dott. Stefano CANTONE**

Custode giudiziario **avv. Maria MARTINO**

Esperto stimatore **arch. Michele FAVANO**

Il Consulente tecnico d'ufficio

(arch. Michele Favano)



INDICE

1. Premessa e quesiti	<i>pag. 3</i>
2. Immobili pignorati	<i>pag. 6</i>
3. Sopralluoghi	<i>pag. 8</i>
4. Ispezioni documentali ed accertamenti tecnici	<i>pag. 8</i>
5. Risposta ai quesiti	<i>pag. 9</i>
Quesito n.1	<i>pag. 9</i>
Quesito n.2	<i>pag. 15</i>
Quesito n.3	<i>pag. 31</i>
Quesito n.4	<i>pag. 33</i>
Quesito n.5	<i>pag. 34</i>
Quesito n.6	<i>pag. 34</i>
Quesito n.7	<i>pag. 43</i>
Quesito n.8	<i>pag. 43</i>
Quesito n.9	<i>pag. 43</i>
Quesito n.10	<i>pag. 44</i>
Quesito n.11	<i>pag. 44</i>
Quesito n.12	<i>pag. 45</i>
Quesito n.13	<i>pag. 45</i>
6. Lotto di vendita	<i>pag. 84</i>

1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 20/10/2025 (**all.1**), il G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Michele Favano esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 69/2025, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ponendo 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;*
- 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.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di*

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Il G.E. ha inoltre disposto che l'esperto:

- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita),

nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. IMMOBILI PIGNORATI

Con atto del 23.05.2025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 18.07.2025 ai nn. 13237 R.G. e 10604 R.P. la società XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha sottoposto a pignoramento, nei confronti dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXX, i seguenti beni immobili:

- a.** area urbana alla Strada Tratto Primo Di SS 18 Tirrena Inferiore n. 155, in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 2, cat F/1, piano T, mq 1965;

- b.** garage alla Strada Tratto Primo Di S S 18 Tirrena Inferiore n. 155, in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 5, cat C/6, piano T, mq 154;
- c.** deposito alla Strada Tratto Primo Di S S 18 Tirrena Inferiore n. 155, in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 11, cat C/2, piano T, mq 9;
- d.** deposito alla Strada Tratto Primo Di SS 18 Tirrena Inferiore n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 13, cat C/2, piano T, mq 6;
- e.** garage alla Strada Tratto Primo Di S S 18 Tirrena Inferiore n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 14, cat C/6, piano T, mq 29;
- f.** appartamento alla Strada Tratto Primo Di S S 18 Tirrena Inferiore n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 17, cat A/2, piano 1, vani 7,5, mq 137;
- g.** appartamento alla Strada Tratto Primo Di S S 18 Tirrena Inferiore n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 20, cat A/2, piano 2, vani 7,5, mq 137;
- h.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 32, cat. C/6, piano T, mq 11;
- i.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 36, cat C/6, piano T, mq 11;
- j.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 38, cat C/6, piano 'T, mq 11;
- k.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 39, cat C/6, piano T, mq 11;
- l.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 43, cat C/6, piano T, mq 11;
- m.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 47, cat C/6, piano 1, mq 56;
- n.** deposito alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 48, cat C/2, piano 1, mq 138;
- o.** garage alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 51, cat C/6, piano T, mq 8;

- p.** appartamento alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 52, cat A/4, piano T, vani 4,5, mq 103;
- q.** appartamento alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 53, cat A/5, piano T, vani 3,0, mq 64;
- r.** appartamento alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 56, cat A/4, piano T, vani 3,5, mq 63;
- s.** deposito alla Via Nazionale Pentimele n. 155 in catasto sez. RC, foglio 40, p.lla 991, sub 57, cat C/2, piano 1, mq 67.

3. SOPRALLUOGHI

Prima di effettuare i sopralluoghi di rito presso gli immobili pignorati, lo scrivente perito, al fine di accertare la conformità tra lo stato attuale dei beni e la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti – l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - le visure catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali.

Gli immobili sono stati visionati, insieme al custode Avv. Maria Martino, nel corso dei plurimi sopralluoghi, effettuati il 07/11/2025, il 21/11/2025, il 31/03/2026 ed il 02/04/2026. Sono state verificate le attuali consistenze di tutti i beni pignorati, previi rilievi metrici e strumentali GPS. Sono stati inoltre verificati lo stato di conservazione e di occupazione ed eseguite le riproduzioni fotografiche (*all.2*).

Si precisa che a seguito delle criticità accertate e del mancato riscontro immediato dell'amministrazione comunale alla richiesta dei titoli autorizzativi edilizi del fabbricato (che ha fornito successivamente a seguito di solleciti), lo scrivente in data ha chiesto le proroghe per il deposito della relazione di stima, concessa dal GE con separati provvedimenti in atti.

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

All'atto della nomina lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso **l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – Servizi Catastali** - le visure

catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati (**all. 3**). Le visure e le planimetrie allegate comprendono anche quelle relative ai subb 52, 53, 56 e 57, sebbene non più esistenti in quanto rappresentavano manufatti oggetto di demolizione finalizzata alla costruzione del nuovo intero complesso, come precisato in risposta ai quesiti nn.2 e 3.

Il sottoscritto perito ha inoltre eseguito presso **l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare-**, le ricerche utili e necessarie per rispondere al quesito n.1, nella parte in cui dispone il controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c., nonché al fine di verificare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Le risultanze della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso gli uffici comunali e catastali sopra indicati sono esplicitate con la risposta al quesito n.6.

Le richieste inoltrate al **Comune di Reggio Calabria – Ufficio Edilizia e Urbanistica** – per l'acquisizione degli autorizzativi di edificazione dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, sono state evase, dopo vari solleciti, solo in data 14.04.2026, con l'invio della seguente documentazione autorizzativa urbanistica (**all.4**):

- Permesso di Costruire n. 176 del 13/07/2010
- Progetto favorevole n. 176 del 13/07/2010
- Variante al Permesso di Costruire n. 176 del 13/07/2010

5. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 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".

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, dal cui esame è risultato che essa risale agli atti di acquisto derivativi degli immobili pignorati, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

A seguito del provvedimento emesso dal GE il 20.10.2025, il creditore procedente ha ripristinato la continuità delle trascrizioni mancante ed ha depositato certificazione notarile integrata.

Di seguito pertanto la ricostruzione completa degli atti di provenienza che riguardano il terreno censito nel NCT al foglio 40 particella 991 (già particelle 984, 967, 963, 959, 960, 961 e 962) su cui sorge il complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati:

- TRASCRIZIONE del 15.04.1959 – Reg. Part. 4558 – Reg. Gen. 4870 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto del 10.04.1959 – DONAZIONE - avente ad oggetto il terreno particella 991 già 959 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 03.04.2007 – Reg. Part. 4276 – Reg. Gen. 7597 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– atto del 30.03.2007 – COMPRAVENDITA - avente ad oggetto il terreno particella 991 già 959 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 13.05.2010 – Reg. Part. 6554 – Reg. Gen. 9399 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Rep. 47359 del 07.05.2010 – PERMUTA - avente ad oggetto ad oggetto il terreno

particella 991 già 959 e 961 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(trasformata in SRL con atto trascritto il 06.03.2013 n.2723 R.P. – contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17037 – Reg. Gen. 20977 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 47358 del 07.05.2010 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 2/27 del terreno particella 991 già 960 – in favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17033 – Reg. Gen. 20973 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 5111 del 30.03.2007 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 1/3 del terreno particella 991 già 960 – in favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17032 – Reg. Gen. 20972 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 47358 del 07.05.2010 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 2/54 del terreno particella 991 già 960 – in favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17036 – Reg. Gen. 20976 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 5111 del 30.03.2007 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 8/216 del terreno particella 991 già 960 – in favore di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17035 – Reg. Gen. 20975 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di morte Rep. 5111 del 30.03.2007 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' - avente ad oggetto 80/216 del terreno particella 991 già 960 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17031 – Reg. Gen. 20971 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di morte Rep. 47358 del 07.05.2010 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' - avente ad oggetto 80/216 del terreno particella 991 già 960 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 – Reg. Part. 17030 – Reg. Gen. 20970 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di morte Rep. 47358 del 07.05.2010 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' - avente ad oggetto 3/16 del terreno particella 991 già 960 e 962– in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX – contro PXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 03.04.2007 – Reg. Part. 4276 – Reg. Gen. 7597 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– atto del 30.03.2007 – COMPRAVENDITA - avente ad oggetto 1/8 del terreno particella 991 già 960 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX– contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 13.05.2010 – Reg. Part. 6553 – Reg. Gen. 9398 – Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Rep. 47358 del 07.05.2010 – COMPRAVENDITA - avente ad oggetto ad oggetto il terreno particella 991 già 960 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (trasformata in SRL con atto trascritto il 06.03.2013 n.2723 R.P. – contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- TRASCRIZIONE del 26.11.2025 – Reg. Part. 17575 – Reg. Gen. 21595 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 47359 del 07.05.2010 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 4/8 del terreno particella 991 già 961 – in favore di
XXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 26.11.2025 – Reg. Part. 17574 – Reg. Gen. 21594 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 2426 del 30.08.1983 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 4/8 del terreno particella 991 già 961 – in favore di
XXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 26.11.2025 – Reg. Part. 17573 – Reg. Gen. 21593 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto per causa di
morte Rep. 47224 del 24.02.2010 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 4/8 del terreno particella 991 già 961 – in favore di
XXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 27.09.1983 – Reg. Part. 1208 – Reg. Gen. 14212 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto del 30.08.1983
REP.2426 – COMPRAVENDITA - avente ad oggetto 12/16 del terreno
particella 991 già 961 – in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX- contro
XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 09.03.2010 – Reg. Part. 3333 – Reg. Gen. 4629 –
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – atto del 24.02.2010
REP.47224 – COMPRAVENDITA - avente ad oggetto 2/16 del terreno

particella 991 già 961 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- TRASCRIZIONE del 28.01.1986 - Reg. Part. 1312 - Reg. Gen. 1470-
Pubblico ufficiale: PRETURA DI REGGIO CALABRIA - ordinanza del
13.11.1985- AFFRANCAZIONE - avente ad oggetto il terreno particella
991 già 962 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 06.04.1993 - Reg. Part. 3688 - Reg. Gen. 4305-
Pubblico ufficiale: NOTAIO FAUSTO POGGIO - atto rep.85376 del
16.03.1996- COMPRAVENDITA- avente ad oggetto i 7/56 del terreno
particella 991 già 962 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- TRASCRIZIONE del 17.11.2025 - Reg. Part. 17034 - Reg. Gen. 20974 -
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - atto per causa di
morte Rep. 47358 del 07.05.2010 - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' -
avente ad oggetto 1/14 del terreno particella 991 già 962 - in favore di
PXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 03.04.2007 - Reg. Part. 4277 - Reg. Gen. 7598 -
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- atto del 30.03.2007 -
COMPRAVENDITA - avente ad oggetto il terreno particella 991 già 962 -
in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- TRASCRIZIONE del 13.05.2010 - Reg. Part. 6552 - Reg. Gen. 9397
Pubblico ufficiale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Rep. 47358 del
07.05.2010 - COMPRAVENDITA - avente ad oggetto ad oggetto il terreno
particella 991 già 962 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (trasformata

in SRL con atto trascritto il 06.03.2013 n.2723 R.P. - contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli richiesto dallo
scrivente, che trovano conferma nella certificazione notarile (**all.5**):

- ISCRIZIONE del 27.06.2012 - Reg. Part. 864 - Reg. Gen. 11508 -
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Rep. n. 48568 del 26.06.2012 - ATTO
NOTARILE PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione
a garanzia di finanziamento iscritta per l'importo totale di euro
1.800.000,00 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- gravante sugli immobili pignorati;
- ISCRIZIONE del 13.10.2014 - Reg. Part. 1161 - Reg. Gen. 18388 - Rep. n.
1170 del 10.10.2014 - AGENTE RISCOSSIONE- IPOTECA LEGALE - per
l'importo totale di euro 815.845,86 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- gravante sugli immobili pignorati;
- ISCRIZIONE del 23.02.2015 - Reg. Part. 228 - Reg. Gen. 2561 - Rep. n.
1322 del 16.02.2015 - AGENTE RISCOSSIONE- IPOTECA LEGALE - per
l'importo totale di euro 2.266.962,38 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- gravante sugli immobili pignorati;
- TRASCRIZIONE del 18.07.2025 - Reg. Part. 10604 - Reg. Gen. 13237-
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C.A. RC - Rep. 1765 del
30.05.2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

QUESITO 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;"

Gli immobili pignorati sono tutti ubicati in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155 e fanno parte di un complesso condominiale a due corpi di fabbrica con ingresso comune, pedonale e carraio dalla Via Nazionale Pentimele attraverso cancelli in ferro. Agli edifici si accede dai rispettivi portoni in alluminio.

I due corpi di fabbrica sono posizionati asimmetricamente, l'uno denominato "B" composto da 5 piani f.t., fronte via Pentimele, l'altro denominato "A" sul retro, composto da 7 piani f.t. oltre seminterrato. La corte comune, di pertinenza di entrambi i corpi di fabbrica, è anche carrabile per accedere ai portoni d'ingresso dei rispettivi edifici, ai posti auto scoperti attraverso una rampa in c.a. ed ai posti auto coperti ed alle cantine, questi ultimi tutti ubicati nel piano seminterrato del corpo di fabbrica "A".

I beni **utilmente** pignorati sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari (All.6):

- **Corpo di fabbrica B**

1. garage di mq. 213.77 circa, posto al piano terra (I° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 5
2. appartamento di mq. 153.16 circa posto al piano primo (II° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 17

3. appartamento di mq. 155.72 circa posto al piano secondo (III° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 20

- **Corpo di fabbrica A**

4. - deposito di mq. 126.35 circa posto al piano primo (II f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 48
5. - garage di mq. 48.90 circa, posto al piano primo, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 47
6. - deposito adibito a cantina di mq. 4.37 circa, posto al piano terra, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 13
7. - deposito adibito a cantina di mq. 6.27 circa, posto al piano terra, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 11
8. - garage di mq. 24.19 circa, posto al piano terra, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 14
9. - posto auto scoperto di mq. 12.50 circa, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 32
10. - posto auto scoperto di mq. 12.50 circa, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 36
11. - posto auto scoperto di mq. 12.50 circa, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 38
12. - posto auto scoperto di mq. 12.50 circa, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 39
13. - posto auto scoperto di mq. 12.50 circa, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 43
14. - posto motociclo di mq. 7.00 circa, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 51

Per quel che riguarda gli altri beni pignorati si evidenzia quanto segue:

- il sub 2 descritto quale area urbana, è costituito dal terreno collinare posto sul retro del complesso edilizio, di pertinenza dello stesso, ma

inedificabile ed incommerciabile, in quanto utilizzato esclusivamente ai fini volumetrici urbanistici;

- i subalterni 52, 53, 56 e 57, sono immobili inesistenti, in quanto soppressi previa demolizione e ricostruzione dell'intero complesso condominiale. (all.7).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1) Garage di mq. 142.34 circa, escluso la corte esterna esclusiva pari a mq 71.43, posto al piano terra (I° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 5, cat. C/6 – Sup. Comm. Mq 170.27

L'immobile risulta dotato di accesso diretto dalla pubblica via mediante cancello carrabile e pedonale indipendente, con ampia corte esterna pavimentata ad uso esclusivo, completamente delimitata da recinzione metallica e muratura perimetrale. La corte si presenta rifinita con pavimentazione in cls liscio, dotata di punti di raccolta acque meteoriche e sufficientemente ampia da consentire spazi di manovra e permanenza esterna. La stessa è altresì utilizzata come area pertinenziale dell'unità abitativa di fatto realizzata all'interno del cespite.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che, pur risultando urbanisticamente e catastalmente censito quale garage/posto auto, il bene è stato integralmente trasformato ed è attualmente utilizzato come civile abitazione. L'unità immobiliare, infatti, presenta una distribuzione interna, finiture ed impiantistica tipiche di un appartamento residenziale, con ambienti completamente arredati ed abitati.

Internamente il bene si compone di un ampio ambiente open-space adibito a soggiorno/pranzo con cucina a vista e penisola centrale, caratterizzato da buone finiture, pavimentazione in gres porcellanato, pareti rifinite ad intonaco civile tinteggiato e controsoffittature con illuminazione integrata.

L'ambiente living risulta dotato di ampie superfici finestrate con infissi in alluminio e vetrocamera prospicienti la corte esterna esclusiva.

Dal soggiorno si accede ai restanti ambienti costituenti l'unità immobiliare, comprendenti:

- una camera da letto matrimoniale;
- una seconda camera utilizzata come stanza da letto;
- un locale adibito a studio/ufficio;
- due servizi igienici completi di sanitari, lavabo e box doccia.

I servizi risultano rifiniti con rivestimenti ceramici e dotati di impianti idrico-sanitari perfettamente funzionanti. L'immobile dispone inoltre di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione mediante split interni, impianto di riscaldamento con radiatori e produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare può definirsi buono, con finiture recenti e complessivamente di livello medio-buono. Gli ambienti risultano in normale stato d'uso e manutenzione e l'immobile si presenta funzionalmente utilizzato quale abitazione.

Si evidenzia tuttavia che la destinazione urbanistica e catastale attualmente assentita permane quella di garage/autorimessa (categoria C/6), mentre lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo evidenzia un utilizzo difforme quale unità abitativa residenziale.

Lotto 2) Unità immobiliare in corso di ultimazione destinata a civile abitazione di s.u. pari a mq. 115.16 circa escluso balconi e veranda pari a mq 38.00, posta al piano primo (II° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 17, cat. A/2 – Sup. Comm. Mq 144.46

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) del corpo di

fabbrica "B" facente parte di un maggior complesso edilizio condominiale sito in Reggio Calabria, Via Nazionale Pentimele n. 155. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 17, categoria catastale A/2, ed è sviluppato su una superficie utile di circa mq 158,00.

L'accesso all'unità avviene tramite vano scala condominiale comune. Internamente l'appartamento presenta una distribuzione funzionale tipica della civile abitazione, articolata in ambienti destinati a zona giorno, camere da letto, servizi igienici e locali accessori/disimpegno.

Dall'esame visivo effettuato nel corso del sopralluogo, l'immobile si presenta in avanzato stato di completamento, con finiture di buon livello qualitativo e con caratteristiche tipologiche moderne. Le pavimentazioni risultano realizzate in gres porcellanato di grande formato nelle zone di servizio e nei disimpegni, mentre nella zona notte è presente pavimentazione effetto parquet in tonalità scura. Le pareti risultano tinteggiate con colorazioni neutre e moderne, con presenza in alcuni ambienti di rivestimenti decorativi e lavorazioni estetiche di pregio.

I servizi igienici risultano rivestiti integralmente in materiale ceramico con finiture contemporanee; sono presenti sanitari sospesi, piatti doccia filo pavimento e predisposizioni impiantistiche di buona qualità esecutiva. Gli infissi esterni appaiono realizzati in legno con vetrocamera e sistemi oscuranti avvolgibili.

L'unità immobiliare dispone inoltre di ambienti accessori e di adeguata illuminazione naturale garantita dalle aperture esterne e dalle ampie superfici finestrate presenti nei vari locali. In particolare, alcuni ambienti risultano direttamente collegati a terrazzi e balconi esterni che conferiscono buona luminosità ed ariosità all'intero appartamento.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non completamente ultimato in alcune lavorazioni secondarie e di finitura, con presenza di materiali, attrezzature e predisposizioni impiantistiche ancora in fase di

completamento. Tuttavia, lo stato generale di conservazione può definirsi complessivamente buono, tenuto conto del livello delle opere già eseguite e delle caratteristiche costruttive riscontrate.

Lotto 3) Unità immobiliare destinata a civile abitazione di mq.139.67 circa escluso balconi pari a mq 16.05, posto al piano secondo (III° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 20, cat. A/2 – Sup. Comm. Mq 167.44

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è costituita da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) del corpo di fabbrica "B" facente parte di un maggior fabbricato condominiale sito nel Comune di Reggio Calabria, Via Nazionale Pentimele n. 155. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 20, categoria catastale A/2, con superficie utile pari a circa mq 156,00 e superficie commerciale complessiva pari a mq 167,50 circa.

L'accesso all'unità avviene mediante vano scala e spazi comuni condominiali rifiniti con materiali di buona qualità. L'appartamento presenta una distribuzione interna ampia e funzionale, articolata in ingresso, grande zona giorno con soggiorno-pranzo, cucina, corridoio di disimpegno, più camere da letto, doppi servizi igienici, locale lavanderia/ripostiglio e balconi.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo generale, caratterizzato da ambienti particolarmente luminosi e ben aerati grazie alle numerose aperture esterne e alle ampie superfici balconate. La zona living risulta di generose dimensioni ed è direttamente collegata ai balconi prospicienti l'esterno, dai quali si gode di una gradevole apertura visiva verso il contesto circostante e scorci panoramici sullo Stretto di Messina.

Le finiture interne risultano di livello medio-buono, con pavimentazione uniforme in gres porcellanato di grande formato effetto pietra/marmo posato diagonalmente in tutti gli ambienti principali. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colorazioni neutre e tonalità pastello, mentre gli infissi interni sono del tipo tamburato in legno laccato chiaro. Gli infissi esterni appaiono realizzati in legno con vetrocamera e sistemi oscuranti avvolgibili, tali da garantire adeguato isolamento termo-acustico.

I servizi igienici risultano completamente rivestiti con piastrelle ceramiche moderne in tonalità chiare e scure a contrasto, dotati di sanitari di tipo contemporaneo, vasca idromassaggio, box doccia e rubinetterie cromate. È inoltre presente un locale lavanderia separato e funzionale, completo di pilozzo e predisposizioni per elettrodomestici.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori in alluminio installati nei vari ambienti dell'abitazione. Nel complesso l'unità immobiliare evidenzia una buona qualità costruttiva, con caratteristiche tipologiche coerenti con immobili residenziali di fascia medio-buona.

Sono inoltre presenti superfici accessorie esterne costituite da balconi e logge pavimentate, dotate di parapetti metallici e adeguata fruibilità, che incrementano il comfort abitativo dell'immobile. Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni complessivamente buone, immediatamente utilizzabile e dotato di una distribuzione interna razionale ed adeguata alla destinazione residenziale.

Lotto 4) Unità immobiliare destinata a deposito di mq.121.93 circa escluso il balcone pari a mq 4.42, posto al piano primo (II f.t.), del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 48, cat. C/2 – Sup. Comm. Mq 143.42

Il bene risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 48, categoria catastale C/2 – deposito, con

superficie utile interna pari a circa mq. 126,35 e superficie commerciale catastale pari a circa mq. 37,60.

L'accesso all'unità avviene mediante spazi comuni condominiali esterni. Internamente l'immobile si presenta allo stato rustico avanzato, con distribuzione planimetrica articolata in un ampio ambiente principale oltre locali accessori e disimpegni interni.

L'immobile nasce originariamente, sotto il profilo progettuale, quale locale destinato a box auto/garage; successivamente è stata effettuata variazione catastale con trasformazione dell'unità in locale deposito/magazzino.

Internamente il bene si presenta con una distribuzione articolata mediante un ampio ambiente principale oltre ulteriori vani accessori e locali di servizio ricavati tramite tramezzature interne. La configurazione attuale risulta pertanto non più riconducibile alla tipica funzione di autorimessa, bensì ad una diversa organizzazione degli spazi compatibile con l'attuale classificazione catastale di deposito.

Lo stato dei luoghi evidenzia un immobile in fase avanzata di completamento, con pareti intonacate e rasate, predisposizioni impiantistiche elettriche ed idrico-sanitarie già realizzate, nonché installazione degli infissi esterni completi di avvolgibili. In alcuni ambienti risulta altresì posata pavimentazione in parquet di tonalità scura, mentre altre superfici si presentano ancora allo stato rustico con massetto a vista.

Sono inoltre presenti predisposizioni per impianti tecnologici e climatizzazione, oltre locali accessori suscettibili di utilizzo quale deposito secondario, archivio o servizio. L'immobile necessita comunque di opere di ultimazione consistenti nel completamento delle pavimentazioni mancanti, posa delle porte interne, finiture, tinteggiature ed ultimazione degli impianti.

Nel complesso il cespite si presenta con buona regolarità distributiva, discreta luminosità interna garantita dalle aperture finestrate presenti sui prospetti esterni e caratteristiche costruttive compatibili con l'utilizzo a

deposito/magazzino, fermo restando quanto rilevato sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale (*ved. risposta al quesito n.6*)

Lotto 5) Garage di mq. 48.90 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 47, cat. C/6 – Sup. Comm. Mq 56.38

L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 47, categoria catastale C/6, con superficie utile pari a circa mq. 48,90 e superficie commerciale catastale pari a mq. 56,38 circa.

L'accesso al cespite avviene direttamente dalla corte comune del fabbricato mediante ampia apertura carrabile dotata di serranda metallica, idonea al transito ed alla sosta di autoveicoli e motocicli.

Internamente il locale presenta sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, con buona profondità e adeguata larghezza interna, caratteristiche che consentono il ricovero di più automezzi nonché l'utilizzo di parte degli spazi quale area deposito accessoria.

Il garage si presenta in buono stato manutentivo e conservativo, con pavimentazione in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico funzionante ed illuminazione interna. L'altezza utile dei locali appare compatibile con la destinazione d'uso assentita di autorimessa privata.

Nel complesso il cespite si presenta funzionale, facilmente accessibile e dotato di buona capacità di manovra interna, inserito in contesto urbano caratterizzato da prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Lotto 6) Deposito/cantina di mq. 4,37 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla

Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40
particella 991 sub 13, cat. C/2 Sup. Comm. Mq 5,66

L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 13, categoria catastale C/2, con superficie utile pari a circa mq. 4,37 e superficie commerciale catastale pari a mq. 5,66 circa.

L'accesso al locale avviene mediante porta interna posta in adiacenza agli spazi comuni dell'autorimessa condominiale. Internamente il cespite si presenta con sviluppo planimetrico rettangolare e modeste dimensioni, tipologicamente destinato a funzione accessoria di deposito e ripostiglio.

Il locale è dotato di pavimentazione in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico con punto luce ed impianto idrico con lavabo di servizio. L'altezza interna appare superiore a quella ordinaria dei locali accessori, garantendo una buona capacità di stoccaggio verticale.

Lo stato manutentivo generale risulta discreto, con finiture essenziali ma funzionali alla destinazione accessoria del locale, inserito all'interno di contesto condominiale ordinato e facilmente accessibile.

Lotto 7) Deposito/cantina di mq. 6,27 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40
particella 991 sub 11, cat. C/2 Sup. Comm. Mq 9,48

L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 11, categoria catastale C/2, con superficie utile pari a circa mq. 6,27 e superficie commerciale catastale pari a mq. 9,48 circa.

L'accesso al cespite avviene direttamente dal vano scala condominiale, attraverso corridoio comune di distribuzione ai locali accessori presenti al piano.

Il locale si presenta con conformazione planimetrica stretta ed allungata, tipologicamente destinata a funzione accessoria di deposito e ripostiglio. Internamente è dotato di pavimentazione in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, nonché impianto elettrico con punto luce.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato quale deposito di materiali e beni di varia natura, con presenza di scaffalature metalliche e lignee per lo stoccaggio di prodotti e attrezzature domestiche, senza che ciò comporti modifiche della destinazione d'uso originaria.

Lo stato manutentivo generale del bene appare discreto, con finiture semplici ma adeguate alla funzione accessoria del locale. L'unità immobiliare risulta inserita in contesto condominiale ordinato e facilmente accessibile mediante le parti comuni dello stabile.

Lotto 8) Garage di mq. 24.19 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 14, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 29.04

L'immobile risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 14, categoria catastale C/6, con superficie utile pari a circa mq. 24,19 e superficie commerciale catastale pari a mq. 29,04 circa. Lo stesso, risulta originariamente realizzato, sotto il profilo urbanistico-edilizio, quale area pilotis facente parte del maggior fabbricato condominiale. Successivamente, lo stesso è stato oggetto di trasformazione funzionale ed accatastamento quale autorimessa/garage, con attuale classificazione catastale in categoria C/6.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla corsia comune di manovra mediante serranda metallica carrabile. Internamente il garage presenta conformazione regolare e pianta sostanzialmente rettangolare, idonea sia al ricovero di autovetture che ad uso deposito accessorio.

Il locale è rifinito con pavimentazione in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico con punti luce a soffitto e predisposizione impiantistica di base. Durante il sopralluogo il cespite risultava utilizzato prevalentemente come deposito di materiali, attrezzature, scaffalature e beni mobili vari, pur mantenendo le caratteristiche tipologiche proprie dell'autorimessa.

Le condizioni manutentive generali appaiono discrete, con finiture essenziali ma funzionali alla destinazione d'uso. L'unità immobiliare è inserita all'interno di contesto condominiale ordinato e dotato di adeguati spazi comuni di accesso e manovra.

Lotto 9) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 32, cat. C/6- Sup. Comm. Mq 12,50

Il bene è costituito da posto auto scoperto ubicato all'interno della corte condominiale pavimentata in calcestruzzo, accessibile mediante corsia comune di manovra direttamente collegata alla viabilità interna del complesso edilizio. L'area destinata a parcheggio risulta delimitata da segnaletica orizzontale ed inserita lungo il muro perimetrale di contenimento posto a monte del lotto.

Lo stato manutentivo generale appare discreto, con pavimentazione in cls e spazi di manovra sufficienti per il parcheggio di autovetture di medie dimensioni. L'area condominiale presenta caratteristiche tipiche delle corti adibite a parcheggio pertinenziale, con presenza di opere di contenimento in cemento armato e sistemazioni esterne essenziali.

Nel corso del sopralluogo si rilevavano lievi fenomeni di degrado superficiale delle murature di contenimento, con presenza di piccole fessurazioni verticali e limitate tracce di umidità e vegetazione spontanea, che non appaiono compromettere l'ordinario utilizzo del posto auto.

Lotto 10) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 36, cat. C/6- Sup. Comm. Mq 12,50

Il bene è costituito da posto auto scoperto ubicato all'interno della corte condominiale pavimentata in calcestruzzo, accessibile mediante corsia comune di manovra direttamente collegata alla viabilità interna del complesso edilizio. L'area destinata a parcheggio risulta delimitata da segnaletica orizzontale ed inserita lungo il muro perimetrale di contenimento posto a monte del lotto.

Lo stato manutentivo generale appare discreto, con pavimentazione in cls e spazi di manovra sufficienti per il parcheggio di autovetture di medie dimensioni. L'area condominiale presenta caratteristiche tipiche delle corti adibite a parcheggio pertinenziale, con presenza di opere di contenimento in cemento armato e sistemazioni esterne essenziali.

Nel corso del sopralluogo si rilevavano lievi fenomeni di degrado superficiale delle murature di contenimento, con presenza di piccole fessurazioni verticali e limitate tracce di umidità e vegetazione spontanea, che non appaiono compromettere l'ordinario utilizzo del posto auto.

Lotto 11) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 38, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

Il bene è costituito da posto auto scoperto ubicato all'interno della corte condominiale pavimentata in calcestruzzo, accessibile mediante corsia comune di manovra direttamente collegata alla viabilità interna del complesso edilizio. L'area destinata a parcheggio risulta delimitata da

segnaletica orizzontale ed inserita lungo il muro perimetrale di contenimento posto a monte del lotto.

Lo stato manutentivo generale appare discreto, con pavimentazione in cls e spazi di manovra sufficienti per il parcheggio di autovetture di medie dimensioni. L'area condominiale presenta caratteristiche tipiche delle corti adibite a parcheggio pertinenziale, con presenza di opere di contenimento in cemento armato e sistemazioni esterne essenziali.

Nel corso del sopralluogo si rilevavano lievi fenomeni di degrado superficiale delle murature di contenimento, con presenza di piccole fessurazioni verticali e limitate tracce di umidità e vegetazione spontanea, che non appaiono compromettere l'ordinario utilizzo del posto auto.

Lotto 12) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 39, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

Il bene è costituito da posto auto scoperto ubicato all'interno della corte condominiale pavimentata in calcestruzzo, accessibile mediante corsia comune di manovra direttamente collegata alla viabilità interna del complesso edilizio. L'area destinata a parcheggio risulta delimitata da segnaletica orizzontale ed inserita lungo il muro perimetrale di contenimento posto a monte del lotto.

Lo stato manutentivo generale appare discreto, con pavimentazione in cls e spazi di manovra sufficienti per il parcheggio di autovetture di medie dimensioni. L'area condominiale presenta caratteristiche tipiche delle corti adibite a parcheggio pertinenziale, con presenza di opere di contenimento in cemento armato e sistemazioni esterne essenziali.

Nel corso del sopralluogo si rilevavano lievi fenomeni di degrado superficiale delle murature di contenimento, con presenza di piccole fessurazioni verticali

e limitate tracce di umidità e vegetazione spontanea, che non appaiono compromettere l'ordinario utilizzo del posto auto.

Lotto 13) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 43, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

Il bene è costituito da posto auto scoperto ubicato all'interno della corte condominiale del complesso edilizio, pavimentata in calcestruzzo e accessibile mediante area comune di manovra. Il posto auto risulta collocato in posizione angolare, in adiacenza alle murature perimetrali dell'edificio ed alle strutture di collegamento verticale del fabbricato.

L'area si presenta delimitata dagli spazi comuni destinati alla circolazione e sosta dei veicoli, con dimensioni compatibili all'utilizzo per autovetture di medie dimensioni. La corte condominiale risulta dotata di sistema di raccolta delle acque meteoriche mediante caditoie e griglie di drenaggio poste sulla pavimentazione.

Lo stato manutentivo generale appare discreto, con finiture esterne essenziali e pavimentazione in cls ordinariamente conservata, pur rilevandosi lievi segni di usura superficiale e fenomeni localizzati di degrado delle pareti perimetrali, compatibili con la destinazione d'uso e con l'esposizione agli agenti atmosferici.

Lotto 14) Posto motociclo scoperto di mq. 7,00 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 51, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 6,35

Il bene è costituito da posto motociclo scoperto ubicato all'interno della corte pertinenziale del maggior fabbricato condominiale, con accesso garantito tramite area carrabile comune direttamente collegata agli spazi di manovra interni del complesso edilizio.

Il posto risulta delimitato da segnaletica orizzontale tracciata sulla

pavimentazione in calcestruzzo ed è ubicato in adiacenza alle murature perimetrali di contenimento ed ai locali accessori del fabbricato. L'area presenta dimensioni compatibili con la sosta di motocicli.

La corte condominiale si presenta pavimentata in cls, con opere di raccolta delle acque meteoriche e finiture esterne essenziali. Nel corso del sopralluogo si rilevavano ordinari fenomeni di degrado superficiale delle murature perimetrali, con presenza di tracce di umidità, scolature e localizzati distacchi di intonaco dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici, senza che ciò comprometta l'ordinario utilizzo del posto motociclo.

-Inquadramento Territoriale

L'area oggetto di analisi ricade nel territorio della fascia urbana compresa tra il Comune di Villa San Giovanni e l'area metropolitana di Reggio Calabria, in una posizione strategica caratterizzata da elevata accessibilità infrastrutturale e da una forte connessione con i principali assi viari del territorio provinciale. La zona si presenta prevalentemente urbanizzata, con presenza di edificazione residenziale, attività commerciali e servizi di quartiere, inseriti in un contesto consolidato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto di vista territoriale, l'area beneficia della prossimità alle principali direttrici di collegamento verso il centro cittadino, gli svincoli autostradali e le infrastrutture portuali e ferroviarie dello Stretto di Messina, elemento che conferisce al contesto una particolare rilevanza sotto il profilo logistico e funzionale. Il tessuto edilizio risulta eterogeneo, caratterizzato da fabbricati di diversa epoca costruttiva, con prevalente destinazione residenziale e presenza diffusa di servizi, attività professionali e piccole realtà commerciali. L'inquadramento paesaggistico evidenzia inoltre una posizione privilegiata rispetto al sistema costiero dello Stretto, con aperture visuali verso il mare e verso il versante siciliano, in un contesto climatico tipicamente mediterraneo.

L'area risulta adeguatamente servita sotto il profilo dei trasporti, delle reti tecnologiche e delle attrezzature pubbliche, configurandosi pertanto come ambito urbanisticamente consolidato e funzionalmente integrato nel più ampio sistema territoriale metropolitano reggino

QUESITO 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”

In relazione al quesito n. 3, a seguito delle verifiche eseguite presso gli uffici catastali, della documentazione acquisita e dei sopralluoghi effettuati, è emersa la sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili e quella riportata nell'atto di pignoramento, con corrispondenza in ordine all'ubicazione, ai dati identificativi catastali, alla consistenza ed ai confini, tale da consentire la corretta ed univoca individuazione dei cespiti oggetto della procedura esecutiva.

Fanno eccezione esclusivamente le seguenti porzioni immobiliari:

- appartamento sito in Via Nazionale Pentimele n. 155, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sez. RC, foglio 40, particella 991, subalterno 52, categoria A/4, piano T, vani 4,5, mq 103;
- appartamento sito in Via Nazionale Pentimele n. 155, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sez. RC, foglio 40, particella 991, subalterno 53, categoria A/5, piano T, vani 3,0, mq 64;
- appartamento sito in Via Nazionale Pentimele n. 155, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sez. RC, foglio 40, particella 991, subalterno 56, categoria A/4, piano T, vani 3,5, mq 63;

- deposito sito in Via Nazionale Pentimele n. 155, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sez. RC, foglio 40, particella 991, subalterno 57, categoria C/2, piano primo, mq 67.

Per tali unità immobiliari è stato accertato che le stesse risultano attualmente inesistenti, in quanto soppresse catastalmente a seguito di intervento di demolizione e successiva ricostruzione dell'intero complesso edilizio di cui facevano parte.

Pertanto, nel caso di specie, ricorre l'ipotesi di cui al punto c) del quesito, poiché i dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo più allo stato catastale ed edilizio attuale, hanno precedentemente identificato in maniera corretta gli immobili originariamente esistenti. La successiva evoluzione catastale e urbanistica del compendio immobiliare ha determinato la soppressione dei predetti subalterni e la ridefinizione dell'assetto identificativo dell'intero fabbricato, secondo la nuova consistenza derivante dalla ricostruzione del complesso condominiale.

QUESITO 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”

Nel corso dei sopralluoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Corpo di fabbrica B**
 - ✓ *garage di mq. 142.34 circa esclusa corte di pertinenza pari a mq 71.43 circa, posto al piano terra (1° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 5*

L'unità immobiliare risulta assentita urbanisticamente quale garage/autorimessa; tuttavia, allo stato attuale, il bene si presenta trasformato ed utilizzato come appartamento, per come già descritto nella presente relazione. Pertanto, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio assentito ovvero la preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia, ove consentita dalla normativa vigente, atteso che l'immobile risulta difforme anche rispetto agli elaborati progettuali approvati. Successivamente dovrà essere eseguito l'aggiornamento catastale mediante presentazione di nuova planimetria conforme allo stato regolarizzato dell'unità immobiliare.

- ✓ *appartamento di mq. 115.16 esclusi veranda e balcone pari a mq 38.00 circa posto al piano primo (II° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 17*

Le difformità riscontrate dovranno essere oggetto di preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante idoneo titolo in sanatoria, ove consentito dalla normativa vigente. Successivamente, si renderà necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare mediante presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi regolarizzato.

- ✓ *- appartamento di mq. 139.67 esclusi balconi di mq 16.05 circa posto al piano secondo (III° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 20*

Le difformità riscontrate dovranno essere oggetto di preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante idoneo titolo in sanatoria, ove consentito dalla normativa vigente. Successivamente, si renderà necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare mediante presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi regolarizzato.

- **Corpo di fabbrica A**

- ✓ *-deposito di mq. 121.93 circa escluso balcone pari a 4.42 circa posto al piano primo (II f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 48.*

L'unità immobiliare risulta catastalmente censita quale deposito, mentre urbanisticamente nasce in parte come porticato ed in parte come garage/autorimessa. Allo stato attuale il bene si presenta frazionato in due distinte porzioni, di cui il sub 48 adibito a deposito, con conseguenti difformità rispetto allo stato assentito che necessitano di preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia; solo successivamente potrà essere eseguito il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato del presente bene.

QUESITO 5

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

Attualmente nel Comune di Reggio Calabria risulta vigente il Piano Strutturale Comunale (PSC); conseguentemente, l'area oggetto di perizia ricade in ambito territoriale classificato come **ATU III.8**, definito quale ambito orientato prevalentemente alla trasformazione urbanistica mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Si evidenzia, tuttavia, che allo stato attuale per l'ambito ATU III.8 non risultano ancora approvati i relativi strumenti/piani attuativi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale, con la conseguenza che le concrete possibilità edificatorie e trasformative dell'area restano subordinate alla futura definizione degli stessi strumenti esecutivi.

Precedentemente, all'epoca del rilascio del Permesso di Costruire, risultava invece vigente il previgente Piano Regolatore Generale (PRG), in forza del quale l'area ricadeva in parte in **Zona Omogenea "B"** di completamento urbanistico (particelle 92-93-733) ed in parte in Zona Omogenea "E" produttiva per attività primarie (particella 733).

QUESITO 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;"

In base agli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'ufficio competente del Comune di Reggio Calabria è emerso che sono presenti i seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 176 del 13/07/2010
- Progetto favorevole n. 176 del 13/07/2010
- Variante al Permesso di Costruire n. 176 del 13/07/2010

Esaminati gli atti urbanistici assentiti (progetto ed elaborati [**All. 8**]), alcuni immobili sono risultati difformi rispetto agli atti autorizzativi esistenti.

Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- **Corpo di fabbrica B**

🚗 *garage di mq. 142.34 circa esclusa corte di pertinenza pari a mq 71.43 circa, posto al piano terra (1° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 5.*

Dal sopralluogo effettuato è emerso tuttavia che l'immobile è stato integralmente trasformato ed attualmente utilizzato quale appartamento per civile abitazione, con realizzazione di ambienti residenziali, servizi igienici, camere da letto, soggiorno e cucina, in difformità rispetto alla destinazione assentita ed agli elaborati progettuali approvati. Sono state altresì riscontrate ulteriori modifiche distributive interne e variazioni plano-volumetriche rispetto allo stato autorizzato.

Pertanto, allo stato attuale, il bene non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio né catastale. Per la regolarizzazione dell'immobile si renderà necessario il preventivo accertamento della compatibilità urbanistica e della possibilità di conseguire idoneo titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente, ove consentito dagli strumenti urbanistici applicabili e dalla disciplina edilizia di riferimento. In alternativa dovrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito quale garage/autorimessa.

Solo successivamente all'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia ovvero al ripristino dello stato assentito, potrà essere effettuato il conseguente aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile.

Al fine di recuperare gli abusi descritti, occorre presentare un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 7.150,00, comprensive di spese tecniche professionali stimate in euro

6.000,00, diritti di segreteria pari ad euro 150,00 ed oblazioni/sanzioni amministrative stimate in euro 1.000,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

 -appartamento di mq. 115.16 esclusi veranda e balcone pari a mq 38.00 circa posto al piano primo (II° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 17

In riferimento all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 17, costituita da appartamento posto al piano primo (II° fuori terra) della superficie di circa mq. 115,16 oltre veranda e balconi pari a circa mq. 38,00, dal confronto tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse difformità urbanistico-edilizie consistenti nella realizzazione di un ampliamento dell'unità immobiliare nonché nella mancata realizzazione di un balcone previsto negli elaborati progettuali approvati.

Pertanto, l'immobile non risulta conforme rispetto al titolo edilizio assentito. Le opere eseguite potranno essere oggetto di verifica ai fini della regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia prevista dalla normativa vigente. Successivamente dovrà essere eseguito il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 7.150,00, comprensive di spese tecniche professionali stimate in euro 6.000,00, diritti di segreteria pari ad euro 150,00 ed oblazioni/sanzioni amministrative stimate in euro 1.000,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico

Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

✚ -appartamento di mq. 139.67 esclusi balconi di mq 16.05 circa posto al piano secondo (III° f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 20

Dal confronto tra lo stato assentito e lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse difformità urbanistico-edilizie consistenti nella realizzazione di un ampliamento dell'unità immobiliare nonché nella mancata realizzazione di un balcone previsto negli elaborati progettuali approvati.

Pertanto, l'immobile non risulta conforme rispetto al titolo edilizio assentito. Le opere eseguite potranno essere oggetto di verifica ai fini della regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia prevista dalla normativa vigente. Successivamente dovrà essere eseguito il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 7.150,00, comprensive di spese tecniche professionali stimate in euro 6.000,00, diritti di segreteria pari ad euro 150,00 ed oblazioni/sanzioni amministrative stimate in euro 1.000,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

- **Corpo di fabbrica A**

✚ -deposito di mq. 121.93 circa escluso balcone pari a 4.42 circa posto al piano primo (II f.t.), nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 48

si rileva che originariamente il piano risultava assentito urbanisticamente quale area distribuita tra corridoio porticato e locali destinati a garage/autorimessa.

Allo stato attuale il piano risulta modificato mediante diversa distribuzione interna e frazionamento in due distinte unità immobiliari, di cui quella oggetto della presente relazione attualmente censita catastalmente ed utilizzata quale deposito categoria C/2. Pertanto, lo stato dei luoghi non risulta conforme rispetto agli elaborati progettuali assentiti.

Le opere eseguite necessitano di preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza della doppia conformità prevista dalla normativa vigente. Solo successivamente potrà essere effettuato il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 7.150,00, comprensive di spese tecniche professionali stimate in euro 6.000,00, diritti di segreteria pari ad euro 150,00 ed oblazioni/sanzioni amministrative stimate in euro 1.000,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

🚧 *deposito adibito a cantina di mq. 4.37 circa, posto al piano terra, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 13*

n riferimento all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 13, costituita da deposito adibito a cantina della superficie di circa mq. 4,37 posta al piano terra del fabbricato, si rileva che originariamente il piano sul quale insiste il bene risultava assentito urbanisticamente quale area pilotis.

Successivamente il locale è stato chiuso e trasformato in deposito/cantina, con conseguente modifica dello stato assentito originario. Pertanto, l'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio rispetto agli elaborati progettuali approvati.

Le opere eseguite necessitano di preventiva regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza della doppia conformità prevista dalla normativa vigente. Successivamente dovrà essere effettuato il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 1.500,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

 -deposito adibito a cantina di mq. 6.27 circa, posto al piano terra, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 11

In riferimento all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 11, costituita da deposito adibito a cantina della superficie di circa mq. 6,27 posta al piano terra del fabbricato, si rileva che originariamente il locale risultava assentito urbanisticamente quale locale tecnico.

Successivamente il bene è stato trasformato ed utilizzato quale deposito/cantina, con conseguente modifica della destinazione originariamente assentita. Pertanto, l'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio rispetto agli elaborati progettuali approvati.

Le opere eseguite necessitano di preventiva regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza della doppia conformità

prevista dalla normativa vigente. Successivamente dovrà essere effettuato il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 1.850,00

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

 -garage di mq. 24.19 circa, posto al piano terra, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 14

In riferimento all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 14, costituita da garage della superficie di circa mq. 24,19 posto al piano terra del fabbricato, si rileva che originariamente il piano sul quale insiste il bene risultava assentito urbanisticamente quale area pilotis.

Successivamente il locale è stato chiuso e trasformato in garage/autorimessa, con conseguente modifica dello stato assentito originario. Pertanto, l'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio rispetto agli elaborati progettuali approvati.

Le opere eseguite necessitano di preventiva regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza della doppia conformità prevista dalla normativa vigente. Successivamente dovrà essere effettuato il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 3.800,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico

Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

Per i subb 11, 13 e 14 originariamente adibiti a piani pilotis e locale tecnico, dovrà essere presentata un'unica pratica di sanatoria dai rispettivi proprietari.

 -garage di mq. 48.90 circa, posto al piano primo, nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 47

In riferimento all'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio 40, particella 991, subalterno 47, costituita da garage della superficie di circa mq. 48,90 posta al piano primo del fabbricato, si rileva che originariamente il piano risultava assentito urbanisticamente quale area distribuita tra corridoio porticato e locali destinati ad autorimessa/garage.

Allo stato attuale il piano ha subito una diversa distribuzione interna con frazionamento in due distinte unità immobiliari, di cui quella oggetto della presente relazione attualmente censita catastalmente quale garage categoria C/6. Pertanto, pur permanendo la medesima destinazione d'uso catastale, lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto agli elaborati progettuali assentiti.

Le opere eseguite necessitano di preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della sussistenza della doppia conformità prevista dalla normativa vigente. Successivamente dovrà essere effettuato il relativo aggiornamento catastale conforme allo stato legittimato dell'immobile. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile possono complessivamente quantificarsi in circa euro 7.150,00, comprensive di spese tecniche professionali stimate in euro 6.000,00, diritti di segreteria pari ad euro 150,00 ed oblazioni/sanzioni amministrative stimate in euro 1.000,00.

Restano esclusi gli oneri concessori eventualmente dovuti nella misura del doppio, il cui importo sarà quantificato dal competente Ufficio Tecnico

Comunale in sede di definizione del procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

Le difformità di che trattasi sono evidenziate nelle allegate tavole di raffronto opportunamente elaborate (all.9).

QUESITO 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”

Non è stata rilevata la sussistenza di alcuno dei gravami indicati nel quesito in esame.

QUESITO 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”.

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio denominato "ANEMONE", ha trasmesso prospetto contabile delle spese relative complessivamente agli immobili oggetto di esecuzione (**all.10**), dal quale risulta, con riferimento agli anni 2024 e 2025 ed all'anno in corso, il seguente debito:

anno 2024 (Bilancio Consuntivo)	€ 3.383,16
anno 2025 (Bilancio Preventivo)	€ 3.703,80
anno 2026 (Bilancio Preventivo)	€ 3.703,80
IMPORTO COMPLESSIVO DOVUTO	€. 10.790,76

Trattasi di importi complessivamente riferiti per ciascun anno a tutte le unità immobiliari pignorate.

Ne consegue che gli importi dovuti ex art. 63 comma IV c.c. verranno conteggiati dall'amministratori in esito ai singoli trasferimenti coattivi.

QUESITO 9

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

Sono stati individuati n.13 lotti corrispondenti allo stato di fatto riscontrato.

QUESITO 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 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;”

Gli immobili in esame non risultano pignorati pro quota.

QUESITO 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 esso;”

Gli immobili risultano occupati come segue:

In sede di accesso sono risultate occupate senza titolo le seguenti unità immobiliari:

- lotto 1 (sub 5) dal Sig. Vazzana Antonino
- lotto 3 (sub 20) dal Sig. Caponera Andrea
- lotto 5 (sub 47) dal Sig. Irto Paolo
- lotti 6 e 8 (subb 13 e 14) dal Sig. Palamara Domenico

A fronte delle occupazioni senza titolo riscontrate, la custodia ha richiesto a ciascuno degli occupanti il versamento dell'indennità di occupazione mensile, quantificata dallo scrivente.

QUESITO 12

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO 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 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;”

Non è stata rilevata la sussistenza di alcuno dei vincoli indicati nel quesito in esame.

QUESITO 14

“determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene ”

Metodi di stima e stima

Trattandosi di beni soggetti, al momento, ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, si è preferito, utilizzare almeno due tra i vari metodi di stima conosciuti, così da avere due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato. Trattasi del metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e quello sintetico per comparazione.

1° metodo di stima: procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

Questo 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 che, nel caso in esame, si è preferito, anche per semplicità, ridurre al 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.

Lotto 1) Garage di mq. 142.34 circa, escluso la corte esterna esclusiva pari a mq 71.43, posto al piano terra (I° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 5, cat. C/6 – Sup. Comm. Mq 170.27

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 800.78 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = € 9609,36$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 6.726,55$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 6726.55 / 0.035 = \text{€ } 192\,187,20$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

930.00 e 1150.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 1040.00 * 170.27 \text{ mq} = \textbf{177.080,80 €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 192\,187,20 + \textbf{€ } 177.080,80) / 2 = \textbf{€ } 184.634,00$$

$$Vm = \textbf{€ } 184.634,00$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per ripristinare lo stato dei luoghi e riportarlo alla destinazione originaria ed il costo necessario per le pratiche edilizie (meglio descritti in risposta al quesito n.6), ipotizzando quindi un costo complessivo pari :

- € 7.150.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

- € 25.000,00 per opere di ripristino stato dei luoghi

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = Vm - S = \underline{\underline{\text{€ } 184.634,00 - 57.150,00 = \text{€ } 152.484,00}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = \underline{\underline{\text{€ } 152.500,00}}$$

Lotto 2) Unità immobiliare in corso di ultimazione destinata a civile abitazione di s.u. pari a mq. 115.16 circa escluso balconi e veranda pari a mq 38.00, posta al piano primo (II° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 17, cat. A/2 - Sup. Comm. Mq 144.46

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 686,18 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = \text{€ } 8.234,22$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria 2,0% - 6,0% di Rl

spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 5.763,95$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \text{€ } 5.763,95 / 0.035 = \text{€ } 164.684,40$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE - C1), 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

930.00 e 1150.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 1040.00 * 144.46 \text{ mq} = \text{€ } 150.238,40$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 164.684,40 + \text{€ } 150.238,40) / 2 = \text{€ } 157.461,40$$

$$Vm = \text{€ } 157.461,40$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari :

- € 7.150.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = Vm - S = \underline{\underline{\text{€ } 157.461,40 - 7.150,00 = \text{€ } 150.311,40}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\mathbf{Va = \text{€ } \underline{\underline{150.000,00}}}$$

Lotto 3) Unità immobiliare destinata a civile abitazione di mq.139.67 circa escluso balconi pari a mq 16.05, posto al piano secondo (III° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 20, cat. A/2 – Sup. Comm. Mq 167.44

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 795,34 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = \text{€ } 9.544,08$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di Rl

spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 6.680,86$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \text{€ } 6.680,86 / 0.035 = \text{€ } 190.881,60$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE - C1), 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

930.00 e 1150.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = \text{€/mq } 1040.00 * 167.44 \text{ mq} = \mathbf{174.137,60 \text{ €}}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$(\text{€ } 190.881,60 + \text{€ } 174.137,60) / 2 = \mathbf{\text{€ } 182.509,60}$$

$$V_m = \mathbf{\text{€ } 182.509,60}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari :

- € 7.150.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$V_a = V_m - S = \mathbf{\text{€ } 182.509,60 - 7.150,00 = \text{€ } 175.359,60}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$V_a = \mathbf{\text{€ } 175.000,00}$$

È stato redatto per l'appartamento sopra descritto, Attestato di prestazione Energetica "classe F"

Lotto 4) Unità immobiliare destinata a deposito di mq.121.93 circa escluso il balcone pari a mq 4.42, posto al piano primo (II f.t.), del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 48, cat. C/2 – Sup. Comm. Mq 143.42

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$RI = € 423,09 \times 12 \text{ mesi}$$

$$RI = € 5.077,07$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI

spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 3.553,94$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \underline{\underline{\text{€ } 3.553,94 / 0.035 = \text{€ } 101.541,40}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE

SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

350.00 e 495.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 422,50 * 143,42 \text{ mq} = \mathbf{60.594,95 \text{ €}}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 101.541,40 + \text{€ } 60.594,95) / 2 = \text{€ } 81.068,17$$

$$\mathbf{Vm = \text{€ } 81.068,17}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari:

- € 7.150.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = Vm - S = \mathbf{\text{€ } 81.068,17 - 7.150,00 = \text{€ } 73.918,17}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\mathbf{Va = \text{€ } 74.000,00}$$

Lotto 5) Garage di mq. 48.90 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale

Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 47, cat. C/6 – Sup. Comm. Mq 56.38

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$RI = € 115,58 \times 12 \text{ mesi}$$

$$RI = € 1.386,95$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$30\% \text{ di RI}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$R_n = 970,86$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

$$1,50 \% \text{ ed il } 5,50\%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$\underline{V_{m1} = € 970.86 / 0.035 = € 27.739,00}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

$$440.00 \text{ e } 580.00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili,

della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€}/\text{mq } 510 * 56.38 \text{ mq} = 28.753,80 \text{ €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 27.739,00 + \text{€ } 28.753,80 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 28.246,40$$

$$Vm = \text{€ } \underline{28.246,40}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari:

- € 7.150.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = Vm - S = \text{€ } \underline{28.246,40 - 7.150,00} = \text{€ } \underline{21.096,40}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } \underline{21.000,00}$$

Lotto 6) Deposito/cantina di mq. 4,37 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 13, cat. C/2 Sup. Comm. Mq 5,66

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 20,94 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = € 251,30$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di Rl
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$15\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 213.61$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del

rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = \text{€ } 213.61 / 0.035 = \text{€ } 6.103,09$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

350.00 e 495.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = \text{€ /mq } 495,00 * 5.66 \text{ mq} = \text{€ } 2.801,70$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$
$$(\text{€ } 6.103,09 + \text{€ } 2.801,70) / 2 = \text{€ } 4.452,39$$

$$V_m = \text{€ } \underline{\underline{4.452,39}}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari:

- € 1.500,00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$V_a = V_m - S = \text{€ } \underline{\underline{4.452,39 - 1.500,00 = 2.952,39}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$V_a = \text{€ } \underline{\underline{3.000,00}}$$

Lotto 7) Deposito/cantina di mq. 6,27 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 11, cat. C/2 Sup. Comm. Mq 9,48

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$R_l = \text{€ } 35,08 \times 12 \text{ mesi}$$

$$R_l = \text{€ } 420,91$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

15% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

Rn = 357,77

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$\underline{V_{m1} = € 357,77 / 0.035 = € 10.222,14}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE - C1), 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

$$350.00 \text{ e } 495.00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$\underline{V_{m2} = \text{€/mq } 495,00 * 9.48 \text{ mq} = 4.692,60 \text{ €}}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$\underline{(\text{€ } 10.222,14 + \text{€ } 4.692,60 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 7.457,37}$$

$$\underline{V_m = \text{€ } 7.457,37}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due

metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari:

- € 1.850.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = Vm - S = \underline{\underline{€ 7.457,37 - 1.850,00 = € 5607,37}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\underline{\underline{Va = € 5.600,00}}$$

Lotto 8) Garage di mq. 24.19 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 14, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 29.04

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 66,79 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = € 801,50$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

15% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 681,28$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = \text{€ } 681,28 / 0.035 = \text{€ } 19.465,09$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

440.00 e 580.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = \text{€/mq } 580 * 29.04 \text{ mq} = 16.843,20 \text{ €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$(\text{€ } 19.465,09 + \text{€ } 16.843,20 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 18.154,14$$

$$V_m = \text{€ } 18.154,14$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n.6), con pratica edilizia, ipotizzando quindi un costo complessivo pari:

- € 3.800.00 per spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria

La riduzione di cui sopra copre anche l'assenza di garanzia per vizi.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$Va = Vm - S = \underline{\underline{\text{€ } 18.154,14 - 3.800,00 = \text{€ } 14.354,14}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\underline{\underline{Va = \text{€ } 14.400,00}}$$

Lotto 9) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 32, cat. C/6- Sup. Comm. Mq 12,50

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 13,75 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = \text{€ } 165,00$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di Rl

spese per amministrazione	1,0% - 3,0% di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25% di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

14% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 141,90$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \text{€ } 141,90 / 0.035 = \text{€ } 4.054,28$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE

SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

180.00 e 255.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 255 * 12.50 \text{ mq} = 3.187,50 \text{ €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 4.054,28 + \text{€ } 3.187,50 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 3.620,89$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } \underline{\underline{3.600,00}}$$

Lotto 10) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 36, cat. C/6- Sup. Comm. Mq 12,50

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 13,75 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = \text{€ } 165,00$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi

di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

14% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 141,90$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \underline{\underline{\text{€ } 141,90 / 0.035 = \text{€ } 4.054,28}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

$$180.00 \text{ e } 255.00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm2 = \underline{\underline{\text{€/mq } 255 * 12.50 \text{ mq} = 3.187,50 \text{ €}}}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 =$$

$$\underline{\underline{(\text{€ } 4.054,28 + \text{€ } 3.187,50 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 3.620,89}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\underline{\underline{Va = \text{€ } 3.600,00}}$$

Lotto 11) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 38, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$RI = € 13,75 \times 12 \text{ mesi}$$

$$RI = € 165,00$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$14\% \text{ di RI}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$R_n = 141,90$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

$$1,50 \% \text{ ed il } 5,50 \%$$

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$\underline{V_{m1} = € 141,90 / 0.035 = € 4.054,28}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

$$180.00 \text{ e } 255.00 \text{ €/mq.}$$

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili,

della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€}/\text{mq } 255 * 12.50 \text{ mq} = 3.187,50 \text{ €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 4.054,28 + \text{€ } 3.187,50 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 3.620,89$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } \underline{\underline{3.600,00}}$$

Lotto 12) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 39, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 13,75 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = \text{€ } 165,00$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di RI
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di RI
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di RI
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di RI
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

14% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 141,90$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \underline{\underline{\text{€ } 141,90 / 0.035 = \text{€ } 4.054,28}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

180.00 e 255.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \underline{\underline{\text{€/mq } 255 * 12.50 \text{ mq} = 3.187,50 \text{ €}}}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$\underline{\underline{(\text{€ } 4.054,28 + \text{€ } 3.187,50 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 3.620,89}}$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$\underline{\underline{Va = \text{€ } 3.600,00}}$$

Lotto 13) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 43, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 13,75 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = € 165,00$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl
spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di Rl
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di Rl
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

$$14\% \text{ di Rl}$$

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 141,90$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del

rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$V_{m1} = \text{€ } 141,90 / 0.035 = \text{€ } 4.054,28$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

180.00 e 255.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = \text{€/mq } 255 * 12.50 \text{ mq} = 3.187,50 \text{ €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 =$$

$$(\text{€ } 4.054,28 + \text{€ } 3.187,50) / 2 = \text{€ } 3.620,89$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$V_a = \text{€ } \underline{\underline{3.600,00}}$$

Lotto 14) Posto motociclo scoperto di mq. 6,35 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 51, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 7,00

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$R_l = \text{€ } 12,00 \times 12 \text{ mesi}$$

$$R_l = \text{€ } 144,00$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese devono collocarsi, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria	2,0% - 6,0%	di Rl
spese per servizi	2,0% - 5,0%	di Rl
alee di improduttività	1,0% - 3,0%	di Rl
spese per assicurazione	0,0% - 0,5%	di Rl

spese per ammortamento	1,0% - 2,5%	di RI
spese per amministrazione	1,0% - 3,0%	di RI
spese per imposte	7,0% - 11,25%	di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il:

14% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$R_n = 123,84$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione (sono state considerate le percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), compreso tra il

1,50 % ed il 5,50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$r_m = 3,50 \%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$V_{m1} = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$\underline{V_{m1} = € 123,84 / 0.035 = € 3.538,28}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2025 (ARGINE DX ANNUNZIATA - PORTO - QUARTIERE SANTA CATERINA - VIA MONTEVERGINE – C1), 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

180.00 e 255.00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, acquedotti e fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 255 * 6.35 \text{ mq} = 1.619,25 \text{ €}$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm_1 + Vm_2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 3.538,28 + \text{€ } 1.619,25 \text{ €}) / 2 = \text{€ } 2.578,76$$

Avremo così che il valore del bene, in conto tondo, sarà pari a:

$$Va = \text{€ } \underline{\underline{2.500,00}}$$

6. LOTTI DI VENDITA

La natura e le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione dei seguenti lotti di vendita:

Lotto 1) Garage di mq. 142.34 circa, escluso la corte esterna esclusiva pari a mq 71.43, posto al piano terra (I° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 5, cat. C/6 – Sup. Comm. Mq 170.27

Va= € 152.500,00

Lotto 2) Unità immobiliare in corso di ultimazione destinata a civile abitazione di s.u. pari a mq. 115.16 circa escluso balconi e veranda pari a mq 38.00, posta al piano primo (II° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 17, cat. A/2 – Sup. Comm. Mq 144.46

Va= € 150.000,00

Lotto 3) Unità immobiliare destinata a civile abitazione di mq.139.67 circa escluso balconi pari a mq 16.05, posto al piano secondo (III° f.t.) del corpo di fabbrica B del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 20, cat. A/2 – Sup. Comm. Mq 167.44

Va= € 175.000,00

Lotto 4) Unità immobiliare destinata a deposito di mq.121.93 circa escluso il balcone pari a mq 4.42, posto al piano primo (II f.t.), del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU al foglio 40 particella 991 sub 48, cat. C/2 – Sup. Comm. Mq 143.42

Va= € 74.000,00

Lotto 5) Garage di mq. 48.90 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 47, cat. C/6 – Sup. Comm. Mq 56.38

Va= € 21.000,00

Lotto 7) Deposito/cantina di mq. 6,27 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 11, cat. C/2 Sup. Comm. Mq 9,48

Va= € 5.600,00

Lotto 8) Garage di mq. 24.19 circa, posto al piano primo del corpo di fabbrica A del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 14, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 29.04

Va= € 14.400,00

Lotto 9) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 32, cat. C/6- Sup. Comm. Mq 12,50

Va= € 3.600,00

Lotto 10) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 36, cat. C/6- Sup. Comm. Mq 12,50

Va= € 3.600,00

Lotto 11) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 38, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

Va= € 3.600,00

Lotto 12) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 39, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

Va= € 3.600,00

Lotto 13) Posto auto scoperto di mq. 12,50 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 43, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 12,50

Va= € 3.600,00

Lotto 14) Posto motociclo scoperto di mq. 6,35 circa, posto nella corte di pertinenza del maggior edificio condominiale sito in Reggio Calabria alla Via Nazionale Pentimele n.155, riportato nel NCEU Comune Rc al foglio 40 particella 991 sub 51, cat. C/6 - Sup. Comm. Mq 6,35

Va= € 2.500,00

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Filippini n. 56 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: architettofavano@gmail.com

Pec: arch.michelefavano@pec.it

La presente relazione che si compone di n.87 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec.

Reggio Calabria 18.05.2026

Il Perito Estimatore



Elenco Allegati

- 1. Allegato 1: Ordinanza del 20.10.2025***
- 2. Allegato 2: Elaborato Fotografico***
- 3. Allegato 3: Visure Catastali e planimetrie catastali.***
- 4. Allegato 4: Atti Urbanistici***
- 5. Elenco Formalità***
- 6. Elaborati Grafici Stato di Fatto***
- 7. Elaborati grafici manufatti soppressi***
- 8. Elaborati Grafici Assentiti***
- 9. Elaborati Grafici di Raffronto***
- 10. Nota Amministratore oneri condominiali***
- 11. Ape sub 20***

Reggio Calabria 18.05.2026

Il Perito Estimatore



Proc. Esecutiva Immobiliare n. 69/2025 R.G.E. – XXXX XXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Firmato da:

FVNMHL73C13H224U/5630000510313007.DR+Vh+QCphDn01N
d+pvGPTCQ4= in data 22/05/2026 ore 20:44 Luogo: Reggio Calabria