

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.121/98 R.G.E.
PROMOSSA DA
PALATINO SPV SRL (EX CREDITO FONDIARIO)
NEI CONFRONTI DI

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E.

Dott. AMBRA ALVANO

Custode

Dott. ANTONINO DATTOLA

Esperto stimatore

Ing. OLGA SPANÒ

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
1.1	Quesiti	3
2	IMMOBILI PIGNORATI.....	5
3	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
4	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	11
5	DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	11
5.1	Ubicazione fabbricato	11
5.2	Provenienza del bene	13
5.3	Regolarità Edilizia	13
5.4	Criteri di stima generale	13
5.5	Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 subalterno 3.	16
5.5.1	Descrizione.....	16
5.5.2	Individuazione catastale.....	18
5.5.3	Confini.....	18
5.5.4	Stato di possesso.....	18
5.5.5	Vincoli e oneri condominiali.....	18
5.5.6	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.....	19
5.5.7	Stima.....	19
5.6	Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 10.	20
5.6.1	Descrizione.....	20
5.6.2	Individuazione catastale.....	21
5.6.3	Confini.....	21
5.6.4	Stato di possesso.....	21
5.6.5	Vincoli e oneri condominiali.....	21
5.6.6	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.....	22
5.6.7	Stima.....	22
5.7	Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 11.	23
5.7.1	Descrizione.....	23
5.7.2	Individuazione catastale.....	24
5.7.3	Confini.....	24
5.7.4	Stato di possesso.....	24
5.7.5	Vincoli e oneri condominiali.....	25
5.7.6	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.....	25
5.7.7	Stima.....	25
5.8	Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala B, con accesso	

dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.la 517 subalterno 12. 26	
5.8.1	Descrizione..... 26
5.8.2	Individuazione catastale 27
5.8.3	Confini..... 28
5.8.4	Stato di possesso..... 28
5.8.5	Vincoli e oneri condominiali..... 28
5.8.6	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli 28
5.8.7	Stima..... 28
5.9 Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.la 517 sub 20. 29	
5.9.1	Descrizione..... 29
5.9.2	Individuazione catastale 30
5.9.3	Confini..... 30
5.9.4	Stato di possesso..... 30
5.9.5	Vincoli e oneri condominiali..... 30
5.9.6	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli 31
5.9.7	Stima..... 31
5.10 Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.la 517 sub 21. 32	
5.10.1	Descrizione..... 32
5.10.2	Individuazione catastale 33
5.10.3	Confini..... 33
5.10.4	Stato di possesso..... 33
5.10.5	Vincoli e oneri condominiali 34
5.10.6	Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli 34
5.10.7	Stima..... 34
6	LOTTE DI VENDITA..... 35
6.1	Lotto 1 35
6.2	Lotto 2 35
6.3	Lotto 3 35
6.4	Lotto 4 36
6.5	Lotto 5 36
6.6	Lotto 6 36
7	ELENCO ALLEGATI..... 37

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G. Es. N. 121/98

Promossa da

PALATINO SPV SRL (EX CREDITO FONDIARIO SPA)

Avv.to GRILLETTA F.sco

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 PREMESSA

Con ordinanza del 12/09/2023, il G.E. Dott.ssa Ambra Alvano ha assegnato all'Ing. Olga Spanò, quale perito stimatore nominato nella presente procedura, l'incarico integrativo avente ad oggetto la stima di ulteriori lotti con gli stessi quesiti già assegnati in precedenza nonché all'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 121/98 R.G.Es., promossa dalla PALATINO SPV Srl (ex Credito Fondiario Spa) nei confronti di [REDACTED] con atto del 09/06/1998 (notificato il 16/06/1998).

1.1 Quesiti

1. *descrivere compiutamente gli immobili pignorati (comune, località, via, numero civico), allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, verificando la loro corrispondenza o meno con i dati*

riportati nell'atto di pignoramento nonché la proprietà degli stessi beni in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

2. indicare l'intestazione catastale, allegando all'uopo i relativi certificati aggiornati e, se l'immobile non risulti accatastato, procedere all'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, espletando all'uopo i necessari accertamenti presso i pubblici uffici;

3. indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificare la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4. indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5. indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. indicare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data della vendita gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

7. accertare, per i fabbricati, la rispondenza delle singole unità immobiliari

pignorate alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia specificando, in particolare, se le eventuali irregolarità o violazioni edilizie riscontrate possano essere ancora sanate; l'esistenza della dichiarazione di agibilità del bene previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

8. determinare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto;

9. redigere, per i fabbricati, le piante planimetriche;

10. indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

2 IMMOBILI PIGNORATI

In data **16/06/1998**, con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 16/07/1998 Registro particolare n. 7954 e registro generale n. 9890, sono stati **sottoposti a pignoramento** per la piena proprietà i seguenti beni facenti parte di un maggior edificio che si eleva a sei piani fuori terra, oltre piano cantinato, sito nel Comune di Reggio Calabria, viale Aldo Moro, traversa Iotti, identificati **al NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, al foglio di mappa 118 particella 307 subalterni 1-2-3-12-13-14-15-16-17-9-18-19-10-11-20-21.**

In data **4/04/2014**, con atto trascritto il **14/04/2014** presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, registro particolare N.6602, registro generale N. 7961, la Società **Castello Finance S.r.l.**, con sede in Roma, in via Mario Carucci, n. 131, **sottoponeva a pignoramento**, per la piena proprietà, **dieci delle sopra elencate unità e precisamente i**

subalterni 2, 9, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 27, della particella 507 del foglio di mappa 118

Le predette unità furono oggetto della procedura esecutiva n. 69/2014.

Si evidenzia che, per avvenuta bonifica catastale, in data 18/11/2004, la p.lla 307 era stata variata in particella 517.

In data **06/03/2018**, la Società "Lutezia Spv S.r.l.", con sede in Milano, via San Prospero n. 4, P.I. 08867330964, quale cessionaria pro soluto della Società "Sagrantino Italy S.R.L.", già "Minerva S.R.L.", giusto contratto di cessione del 16/12/2016, a sua volta cessionaria pro soluto della Società "International Credit Recovery S.R.L." in forza di contratto del 19/12/2006, a sua volta cessionaria pro soluto del "Credito Fondiario e Industriale - Fonspa S.P.A." in forza di contratto di cessione dei crediti del 06/12/2000, **richiedeva la rinnovazione del pignoramento trascritto il 16/07/1998 al n. 7954 di formalità sugli immobili siti in Reggio Calabria e identificati con il foglio 118 particella 307 subalterni 2-3-12-13-14-15-16-17-9-19-10-11-20-21**

In definitiva, considerato che dalla procedura esecutiva n. 69/2014 parte dei beni erano rimasti esclusi, è stata disposta la presente perizia per le seguenti unità:

➤ Appartamento sito in Reggio Calabria Viale Aldo Moro Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) n. 4, individuato al

NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 3, P. 1° (2° ft.);

➤ Appartamento sito in Reggio Calabria Viale Aldo Moro Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) n. 4, individuato al

NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 10, P. 5° (6° f.t.);

➤ Appartamento sito in Reggio Calabria Viale Aldo Moro Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) n. 4, individuato al

NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 11, P. 5° (6° f.t.);

➤ Appartamento sito in Reggio Calabria Viale Aldo Moro Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) n. 14, individuato al

NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 12, P. 1° (2° f.t.);

➤ Appartamento sito in Reggio Calabria Viale Aldo Moro Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) n.14, individuato al

NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 20, P. 5° (6° f.t.);

➤ Appartamento sito in Reggio Calabria Viale Aldo Moro Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) n.14, individuato al

NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 21, P. 5° (6°f.t).

I dati catastali coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento in ragione **del fatto che la p.lla 307 è oggi denominata 517.**

3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9) risulta quanto segue :

Sulla P.lla 517 del foglio 118 sub 3-10-11-12-20-21

- ISCRIZIONE del 13/09/2010 Reg. Part. N. 3853 Reg. Gen. N. 17924
Pubblico Ufficiale GRECO RENATO Rep. 17775/2190 del 27/09/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 916 del 1990**
1. Annotazione n. 350 del 21/03/2018 (restrizione beni)
- TRASCRIZIONE del 6/03/2018 Reg. Part. N. 2972 R.G. N. 3566
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 658 del 16/06/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI IN RINNOVAZIONE
Formalità di riferimento: **Trascrizione n. 7954 del 1998**
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 16/03/2018 Reg. Part. N. 382 Reg. Gen. N. 4225

Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI
 IPOTECA VOLONTARIA

Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 395 del 1998**

1. Annotazione n. 1359 del 30/03/2023 (restrizione beni) Immobili attuali

Sulla P.lla 307 del foglio 118 sub 3-10-11-12-20-21

- ISCRIZIONE del 6/04/1998 Reg. Part. N. **392** Reg. Gen. N. 4953
 Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI
 IPOTECA VOLONTARIA
 1. Annotazione n. 1210 del 22/06/2004 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 1500 del 25/08/2004 (restrizione di beni)
 3. Annotazione n. 2253 del 16/12/2004 (restrizione di beni)
 4. Annotazione n. 1204 del 13/05/2005 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n. 2697 del 15/11/2005 (restrizione di beni)
 6. Annotazione n. 2895 del 02/12/2005 (restrizione di beni)
 7. Annotazione n. 1532 del 28/05/2007 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n. 1533 del 28/05/2007 (restrizione di beni)
 9. Annotazione n. 242 del 5/02/2010 (restrizione di beni)
 10. Annotazione n. 26 del 11/01/2012 (restrizione di beni)
 11. Annotazione n. 39 del 13/01/2017 (restrizione di beni)
 12. Iscrizione n. 118 del 29/01/2018

- ISCRIZIONE del 6/04/1998 Reg. Part. N. **393** Reg. Gen. N. 4953
 Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI
 IPOTECA VOLONTARIA
 1. Annotazione n. 1155 del 15/06/2004 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 1212 del 22/06/2004 (restrizione di beni)
 3. Annotazione n. 1506 del 25/08/2004 (restrizione di beni)
 4. Annotazione n. 1507 del 25/08/2004 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n. 2146 del 01/12/2004 (restrizione di beni)
 6. Annotazione n. 2252 del 16/12/2004 (restrizione di beni)
 7. Annotazione n. 1206 del 13/05/2005 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n. 1906 del 24/08/2005 (restrizione di beni)
 9. Annotazione n. 2700 del 15/11/2005 (restrizione di beni)
 10. Annotazione n. 217 del 20/01/2006 (restrizione di beni)
 11. Annotazione n. 928 del 21/03/2006 (restrizione di beni)
 12. Annotazione n. 1812 del 11/09/2009 (restrizione di beni)
 13. Annotazione n. 241 del 5/02/2010 (restrizione di beni)
 14. Annotazione n. 2489 del 23/12/2011 (restrizione di beni)
 15. Iscrizione n. 530 del 06/04/2018

- **ISCRIZIONE** del 6/04/1998 Reg. Part. N. **394** Reg. Gen. N. 4953
 Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **ATTO DI COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

 1. Annotazione n. 1209 del 22/06/2004 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 1501 del 25/08/2004 (restrizione di beni)
 3. Annotazione n. 2144 del 01/12/2004 (restrizione di beni)
 4. Annotazione n. 1205 del 13/05/2005 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n. 2351 del 05/10/2005 (restrizione di beni)
 6. Annotazione n. 185 del 18/01/2006 (restrizione di beni)
 7. Annotazione n. 2183 del 13/07/2006 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n. 1813 del 11/09/2009 (restrizione di beni)
 9. Annotazione n. 288 del 16/02/2010 (restrizione di beni)
 10. Annotazione n. 2455 del 16/12/2010 (restrizione di beni)
 11. Annotazione n. 372 del 28/02/2011 (restrizione di beni)
 12. Annotazione n. 162 del 08/02/2017 (restrizione di beni)
 13. Iscrizione n. 410 del 19/03/2018
 14. Annotazione n. 1356 del 30/03/2023 (restrizione di beni)

- **ISCRIZIONE** del 6/04/1998 Reg. Part. N. **395** Reg. Gen. N. 4953
 Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **ATTO DI COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

 1. Annotazione n. 1150 del 15/06/2004 (restrizione di beni)
 2. Annotazione n. 1504 del 25/08/2004 (restrizione di beni)
 3. Annotazione n. 1977 del 28/10/2004 (restrizione di beni)
 4. Annotazione n. 1157 del 03/05/2005 (restrizione di beni)
 5. Annotazione n. 2698 del 15/11/2005 (restrizione di beni)
 6. Annotazione n. 2896 del 02/12/2005 (restrizione di beni)
 7. Annotazione n. 2184 del 13/07/2006 (restrizione di beni)
 8. Annotazione n. 2089 del 25/07/2007 (restrizione di beni)
 9. Annotazione n. 1811 del 11/09/2009 (restrizione di beni)
 10. Annotazione n. 400 del 08/03/2010 (restrizione di beni)
 11. Annotazione n. 358 del 24/02/2011 (restrizione di beni)
 12. Annotazione n. 1474 del 07/07/2014 (restrizione di beni)
 13. Annotazione n. 1653 del 14/12/2016 (restrizione di beni)
 14. Iscrizione n. 382 del 16/03/2018
 15. Annotazione n. 1358 del 30/03/2023 (restrizione di beni)

- **TRASCRIZIONE** del 16/07/1998 Reg. Part. N. 7954 R.G. N. 9890
 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 658/98 del 16/06/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Formalità di riferimento:

1. **Trascrizione n. 7954 del 6/03/1998**

2. Annotazione n. 571 del 27/04/2018 (Restrizione dei Beni)

- ANNOTAZIONE del 28/05/2007 Reg. Part. N. **1533** Reg. Gen. N. 11774
Pubblico Ufficiale PUTORTI' Anna Rep. 10301 del 29/11/2006
Annotazione a ISCRIZIONE – Restrizioni di beni
Formalità di riferimento: Iscrizione 392 del 1998
- ANNOTAZIONE del 28/05/2007 Reg. Part. N. **1533** Reg. Gen. N. 11774
Pubblico Ufficiale PUTORTI' Anna Rep. 10301 del 29/11/2006
Annotazione a ISCRIZIONE – Restrizioni di beni
Formalità di riferimento: **Iscrizione 392 del 1998**
- ANNOTAZIONE del 23/12/2011 Reg. Part. N. **2489** Reg. Gen. N. 22788
Pubblico Ufficiale PUTORTI' Anna Rep. 10301/2221 del 6/12/2011
Annotazione a ISCRIZIONE – Restrizioni di beni
Formalità di riferimento: **Iscrizione 393 del 1998**
- TRASCRIZIONE del 6/03/2018 Reg. Part. N. 2972 R.G. N. 3566
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 658 del 16/06/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI IN RINNOVAZIONE
Formalità di riferimento: **Trascrizione n. 7954 del 1998**
Immobili precedenti
- ISCRIZIONE del 16/03/2018 Reg. Part. N. 382 Reg. Gen. N. 4225
Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI
IPOTECA VOLONTARIA
Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 395 del 1998**
1. Annotazione n. 1359 del 30/03/2023 (restrizione beni)
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 19/03/2018 Reg. Part. N. 410 Reg. Gen. N. 4382
Pubblico Ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Rep. 195160 del 29/03/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI
IPOTECA VOLONTARIA
Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 394 del 1998**
1. Annotazione n. 659 del 5/05/2021 (restrizione beni)
2. Annotazione n. 1357 del 30/03/2023 (restrizione beni)

4 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il Custode Giudiziario dott. Antonino Dattola, l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato per il giorno 19/10/2023 alle ore 9,00 presso le unità immobiliari site in Reggio Calabria Viale Aldo Moro, Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino), n. 4 e 14, individuate catastalmente al foglio di mappa 118 p.lla 517 subalterni 3, 10, 11, 12, 20 e 21.

Per ragioni di salute dell'esecutato, il primo incontro è avvenuto in data 27/10/2023.

In tale data, il [REDACTED] per delega dell'esecutato, ha consegnato le chiavi delle unità oggetto della presente procedura.

Una seconda e ultima visita di sopralluogo si è svolta in data 13/11/2023 per procedere al rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Le operazioni peritali sono state tutte regolarmente verbalizzate (All. 1).

5 DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

5.1 Ubicazione fabbricato

L'organismo edilizio di cui fanno parte le sei unità immobiliari oggetto di perizia è costituito da due corpi di fabbrica, serviti da due corpi scala distinti con le lettere A e B, aventi accesso rispettivamente dai civici 4 e 14 della Traversa Nilde Iotti (già trav. Delfino) del Viale Aldo Moro (fig. 1).

La zona d'ubicazione è semicentrale, caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici ad uso residenziale e da attività commerciali.



Fig. 1

Il complesso, costruito alla fine degli anni 60, è posto ad angolo fra il Viale Aldo Moro e la Traversa Iotti, ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tramezzature in laterizio e copertura piana.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni è insufficiente e la facciata ed i sottobalconi sono stati messi in sicurezza con l'utilizzo di reti (Fig. 2).



Fig. 2

5.2 *Provenienza del bene*

Il terreno su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le u.i. oggetto di pignoramento è pervenuto, per la piena proprietà, all'esecutato [REDACTED]

- in parte per atto di vendita in Notar G. Macri del 27/06/1964, potere di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto 30/06/1964 ai nn. 8905/8305;

- in parte per atto di vendita in Notar G. Macri del 18/01/1967, potere di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto il 24/01/1967 ai nn. 1119/1028.

5.3 *Regolarità Edilizia*

L'edificio di cui fanno parte le u.i. oggetto di pignoramento è stato costruito in seguito al rilascio dal Comune di Reggio Calabria della Licenza di Costruzione N. 376 del 31/08/1967.

In data 31/10/1994 è stato depositato Certificato di Idoneità Statica.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

La documentazione relativa alla regolarità edilizia, comprensiva degli elaborati grafici del progetto originariamente assentito, è riportata nell'allegato 2/c.

5.4 *Criteri di stima generale*

I beni pignorati sono sei appartamenti destinati a civile abitazione.

Per la stima del loro più probabile valore di mercato si utilizzerà il **criterio di stima sintetico-comparativa**.

Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di unità immobiliari simili a quelle in esame.

A tal uopo, sono stati consultati i siti di differenti agenzie immobiliari, nonché l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo, seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono, quindi, tener conto della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

Valori comparabili desunti dalle agenzie immobiliari (All.10)

Descrizione	Indirizzo	mq	Valore €/mq	Agenzia immobiliare
Appartamento	Viale Aldo Moro (RC)	119 mq	€ 925,00	Wikicasa
Appartamento	Viale Aldo Moro (RC)	144 mq	€ 830,00	Find&rs

Valori OMI (All.10)

Nella Zona semicentrale C5, in cui ricade il fabbricato in questione, l'OMI indica per le abitazioni i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	790	1100
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	730

Il più probabile valore di mercato dei singoli appartamenti sarà stimato tenendo conto oltre che delle loro specifiche caratteristiche anche di quelle dell'intero fabbricato.

A tal proposito, si precisa che sia le parti comuni sia gli appartamenti presentano tutti finiture tipiche dell'epoca di costruzione e uno stato di manutenzione complessivamente insufficiente.

Per lo stato di manutenzione nei singoli appartamenti, si rilevano lievi differenze ininfluenti ai fini della stima.

Nella fattispecie, si ritiene, invece, adeguato **differenziare il valore solo in funzione del piano e dell'affaccio** (su via pubblica principale o secondaria).

Alla luce delle considerazioni che precedono e del taglio medio grande (circa 150 mq) degli appartamenti, si stima congruo un valore unitario di €/mq 800,00 cui saranno

applicati :

- il **coefficiente di piano 0,93** per gli appartamenti posti al piano primo (secondo f.t) e **1** per quelli posti al piano quinto (sesto fuori terra);

- il **coefficiente di affaccio 0,95** per gli appartamenti con affaccio su via secondaria e **1** per appartamenti con affaccio anche su Viale Aldo Moro.

La superficie posta a base del calcolo per i fabbricati è la sommatoria della superficie coperta (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari) e della superficie dei balconi ridotta al 30%.

5.5 *Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 subalterno 3.*

5.5.1 *Descrizione*

L'appartamento ha accesso dalla porta posta a destra di chi sale le scale e allo stato attuale si presenta libero.

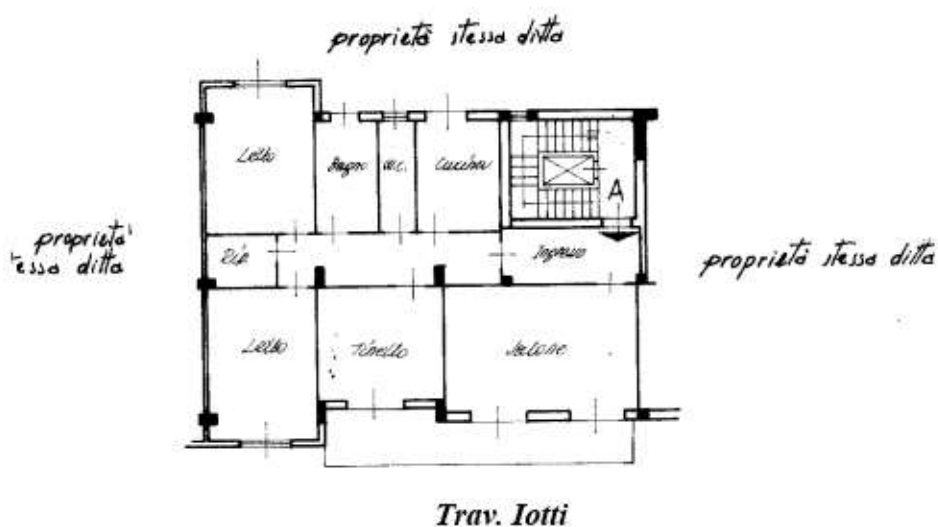


Fig. 3 - Planimetria catastale

L'u.i. oggetto di pignoramento copre una superficie lorda di circa mq 157 con un'altezza di mt 3,10 ed è costituita da ingresso, corridoio, salone, tre camere, cucina, due bagni e ripostiglio. Due vani affacciano su un balcone di circa mq 17, prospiciente la Traversa Iotti.

Dalla cucina e da uno dei bagni si accede ad una area esterna di circa mq 47.

Detta area, seppur accessibile dall'appartamento in questione, è una porzione del solaio di copertura del piano terreno e **non è oggetto di pignoramento.**

Lo stato dei luoghi è reso evidente nelle figure 4 e 5.



Fig. 4



Fig. 5

I pavimenti delle camere sono in segato di marmo, le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni e gli avvolgibili. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, lo stato di manutenzione è complessivamente insufficiente.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato 3/a. I balconi sono visibili

nella documentazione fotografica relativa ai prospetti (All. 2/b).

5.5.2 Individuazione catastale

L'appartamento è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat	Cl	Cons	Superficie	Ubicazione	Rendita
RC	118	517	3	1	A/2	2	7 vani	Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte : 157 mq	VIA NILDE JOTTI n. 14 Piano 1	€ 885,72

Intestato a XXXXXXXXXX Proprietà per 1000/1000

La planimetria catastale (All. 3/b) è rispondente allo stato dei luoghi.

Si evidenzia che la porzione di area esterna non è annessa all'appartamento ed è da intendersi, quindi, non pignorata; conseguentemente non potrà essere oggetto di trasferimento.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3/b.

5.5.3 Confini

L'unità immobiliare confina con il vano scala, con traversa privata Nilde Iotti (già traversa Delfino) con appartamento distinto con il subalterno 2 della scala A e con appartamento distinto con il subalterno 12 della scala B .

5.5.4 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'u.i. si presentava libera.

5.5.5 Vincoli e oneri condominiali

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio in data 07/12/2023 ha inviato alla sottoscritta il consuntivo dell'importo delle quote condominiali dovute dall'anno 2011 al 2023 (All. 2/d) da cui, relativamente al subalterno 3 (scala A), si

evince che la somma dovuta è di € 5.270,00.

5.5.6 *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli*

Si rimanda al paragrafo 3 e alle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9).

5.5.7 *Stima*

Alla luce di quanto già evidenziato nel paragrafo 5.4 *Criteri di stima generale*, per l'unità in questione (sub 3), posta al piano primo (2° f.t.) con affaccio su cortile interno e su traversa Nilde Iotti, si stima:

Scala	Sub	Piano	Sup. coperta mq	Sup. Balconi mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coeff. di piano	Coeff. di affaccio	Valore unitario corretto €/mq	Valore complessivo €
A	3	1° (2 f.t.)	157	17	163	€ 800,00	0,93	0,95	706,80	114.972,80

Il più probabile valore di mercato per il cespite in questione è in c.t. € 115.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

5.6 Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 10.

5.6.1 Descrizione

L'appartamento ha accesso dalla porta posta di fronte di chi sale le scale ed è destinato a civile abitazione.



Fig. 6 - Planimetria Catastale

Copre una superficie lorda di circa mq 159, con un'altezza di mt 3,10, ed è costituito da ingresso, corridoio, salone, tre camere, cucina, due bagni e ripostiglio.

Le camere e il salone affacciano, con due balconi di complessivi mq 25, sul Viale A. Moro. Dalla cucina e da uno dei due bagni si accede ad un balcone di circa mq 8.

Le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale (All. 4/b) di cui è stata verificata la rispondenza allo stato dei luoghi eseguendo misurazioni a campione.

I pavimenti delle camere sono in marmo, le porte interne sono in legno così come

gli infissi esterni e gli avvolgibili. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione è complessivamente insufficiente.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato 4/a. I balconi sono visibili nella documentazione fotografica relativa ai prospetti (All. 2/a).

5.6.2 Individuazione catastale

L'appartamento è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito :

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat.	Cl	Cons.	Superficie	Ubicazione	Rendita
RC	118	517	10	1	A/2	2	7 vani	Totale: 168 mq Totale escluse aree scoperte b): 159 mq	VIA NILDE JOTTI n. 14 Piano 5	€ 885,72

Intestato a ██████████ per l'intero.

La planimetria catastale (All. 4/b) è rispondente allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 4/b.

5.6.3 Confini

L'unità immobiliare confina con vano scala, con Viale A. Moro, con altro appartamento allo stesso piano distinto con il subalterno 11.

5.6.4 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'u.i. si presentava libera.

5.6.5 Vincoli e oneri condominiali

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio in data 07/12/2023 ha inviato alla sottoscritta il consuntivo dell'importo delle quote condominiali

dovute dall'anno 2011 al 2023 (All. 2/d) da cui, relativamente al subalterno 10 (scala A), si evince che la somma dovuta è di € 5.890,00.

5.6.6 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Si rimanda al paragrafo 3 e alle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9).

5.6.7 Stima

Alla luce di quanto già evidenziato nel paragrafo 5.4 *Criteri di stima generale*, per l'unità in questione (sub 10), posta al piano quinto (6° f.t.) con affaccio su cortile interno e sul Viale A. Moro, si stima

Scala	Sub	Piano	Sup. coperta mq	Sup. Balconi mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coeff. di piano	Coeff. di affaccio	Valore unitario corretto €/mq	Valore complessivo €
A	10	5° (6 ft.)	159	38	172	€ 800,00	1,00	1,00	800,00	137.333,33

Il più probabile valore di mercato per il cespite in questione è in c.t. € 137.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

5.7 *Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 11.*

5.7.1 *Descrizione*

L'appartamento ha accesso dalla porta posta a destra di chi sale le scale ed è destinato a civile abitazione.

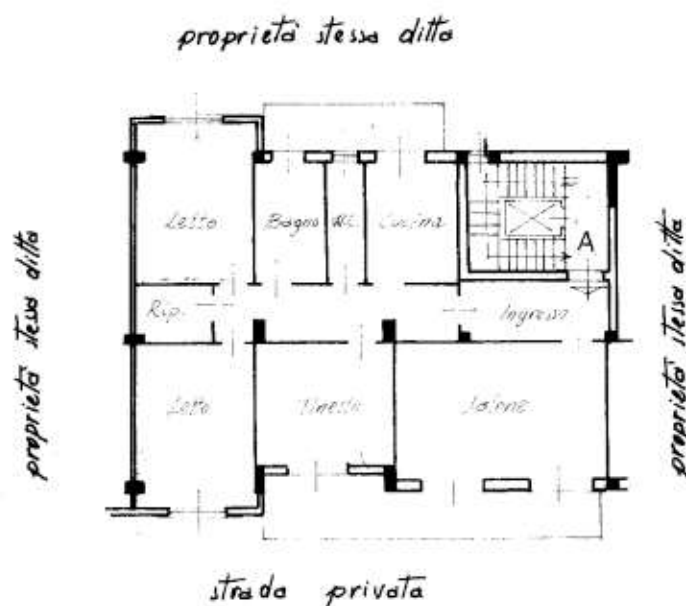


Fig. 7 -Planimetria catastale

Copre una superficie lorda di circa mq 157 con un'altezza di mt 3,10, ed è costituito da ingresso, corridoio, salone, tre camere, cucina, due bagni e ripostiglio.

Parte dei vani affaccia su due balconi di circa complessivi mq 26, di cui uno con affaccio su traversa Iotti ed uno su cortile interno.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali (All. 4/ b) di cui è stata verificata la rispondenza allo stato dei luoghi eseguendo misurazioni a campione.

I pavimenti delle camere sono in segato di marmo, le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni e gli avvolgibili. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in

piastrelle ceramiche.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione è complessivamente insufficiente.

La documentazione fotografica relativa all'u.i. è riportata nell'allegato 4/a.

I balconi sono visibili nella documentazione fotografica relativa ai prospetti (All. 2/a).

5.7.2 Individuazione catastale

L'appartamento è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat	CI	Cons.	Superficie	Ubicazione	Rendita
RC	118	517	11	1	A/2	2	7 vani	Totale: 165 mq Totale escluse aree scoperte: 157 mq	VIA NILDE JOTTI n. 14 Piano 5	€ 885,72

Intestato a ██████████ per l'intero

La planimetria catastale (All. 5/b) è rispondente allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 5/b.

5.7.3 Confini

L'unità immobiliare confina con cortile interno, con il vano scala, con appartamento allo stesso piano della scala A distinto con il subalterno 10, con appartamento allo stesso piano della scala B distinto con il subalterno 20, e con traversa privata Nilde Jotti (già traversa Delfino).

5.7.4 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'u.i. si presentava libera.

5.7.5 Vincoli e oneri condominiali

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio in data 07/12/2023 ha inviato alla sottoscritta il consuntivo dell'importo delle quote condominiali dovute dall'anno 2011 al 2023 (All. 2/d) da cui, relativamente al subalterno 11 (scala A), si evince che la somma dovuta è di **€ 6.200,00**.

5.7.6 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Si rimanda al paragrafo 3 e alle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9).

5.7.7 Stima

Alla luce di quanto già evidenziato nel paragrafo 5.4 *Criteri di stima generale*, per l'unità in questione (sub 11), posta al piano quinto (6° f.t.) con affaccio su cortile interno e su Traversa Nilde Iotti, si stima:

Scala	Sub	Piano	Sup. coperta mq	Sup. Balconi mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coeff. di piano	Coeff. di affaccio	Valore unitario corretto €/mq	Valore complessivo €
A	11	5° (6 ft.)	157	26	166	€ 800,00	1,00	0,95	760,00	125.906,67

Il più probabile valore di mercato per il cespite in questione è in c.t. **€ 126.000,00** da intendersi a corpo e non a misura.

5.8 Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 subalterno 12.

5.8.1 Descrizione

L'appartamento ha accesso dalla porta posta a sinistra di chi sale le scale ed è destinato a civile abitazione.

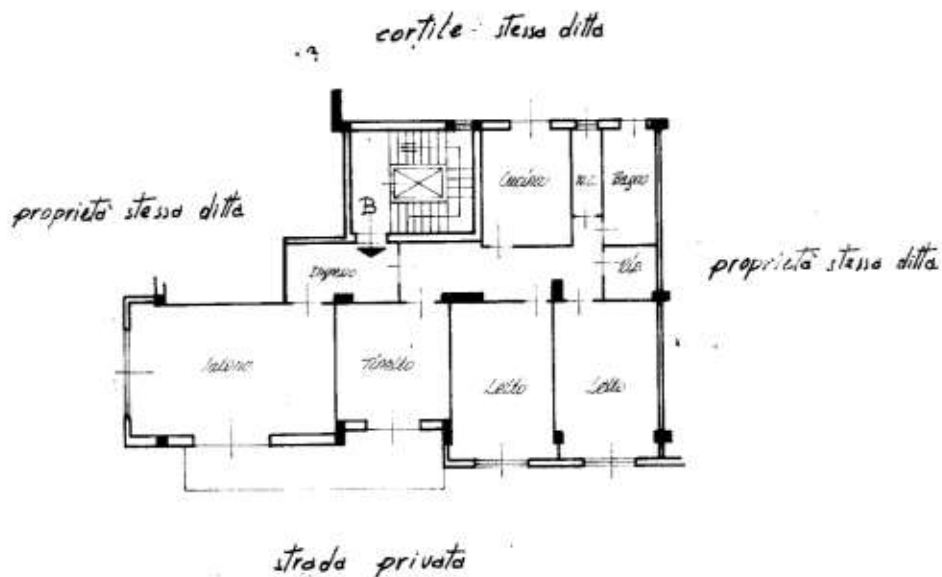


Fig. 8 -Planimetria catastale

Copre una superficie lorda di circa mq 157 con un'altezza di mt 3,10, ed è costituito da ingresso, corridoio, salone, tre camere, cucina, due bagni e ripostiglio. Due vani si affacciano su un balcone di circa mq 15, su traversa Delfino.

Dalla cucina e da uno dei bagni si accede ad una area esterna, che costituisce una porzione del solaio di copertura del piano terreno non oggetto di pignoramento (Fig. 9.)

solaio di copertura del piano terreno non oggetto di pignoramento



Fig. 9

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali (All. 6/b) di cui è stata verificata la rispondenza allo stato dei luoghi eseguendo misurazioni a campione.

I pavimenti sono parte in marmo e parte in segato di marmo, le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni e gli avvolgibili. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione è complessivamente insufficiente.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato 6/a. I balconi sono visibili nella documentazione fotografica relativa ai prospetti (All. 2/a).

5.8.2 Individuazione catastale

L'appartamento è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat.	Cl	Cons.	Superficie	Ubicazione	Rendita
RC	118	517	12	1	A/2	2	7 vani	Totale: 162 m2 Totale escluse aree scoperte: 157 m2	VIA NILDE JOTTI n. 14 Piano 1	€ 885,72

Intestato a [redacted] per l'intero

La planimetria catastale (All. 6/b) è rispondente allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 6/b.

5.8.3 *Confini*

L'unità immobiliare confina con il vano scala, con traversa privata Nilde Jotti (già traversa Delfino), con cortile interno e con altri appartamenti allo stesso piano distinti con il subalterno 3 della scala A e il subalterno 13 della scala B.

5.8.4 *Stato di possesso*

All'atto del sopralluogo l'u.i. si presentava libera.

5.8.5 *Vincoli e oneri condominiali*

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio in data 07/12/2023 ha inviato alla sottoscritta il consuntivo dell'importo delle quote condominiali dovute dall'anno 2011 al 2023 (All. 2/d) da cui, relativamente al subalterno 12 (scala B), si evince che la somma dovuta è di € 4.960,00.

5.8.6 *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli*

Si rimanda al paragrafo 3 e alle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9).

5.8.7 *Stima*

Alla luce di quanto già evidenziato nel paragrafo 5.4 *Criteri di stima generale*, per l'unità in questione (sub 12) , posta al piano primo (2° ft.) con affaccio su cortile interno e su Traversa Nilde Iotti, si stima:

Scala	Sub	Piano	Sup. coperta mq	Sup. Balconi mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coeff. di piano	Coeff. di affaccio	Valore unitario corretto €/mq	Valore complessivo €
B	12	1° (2° ft.)	157	15	162	800,00	0,93	0,95	706,80	114.501,60

Il più probabile valore di mercato per il cespite in questione è in c.t. € 114.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

5.9 Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 20.

5.9.1 Descrizione

L'appartamento ha accesso dalla porta posta a sinistra di chi sale le scale ed è destinato a civile abitazione.

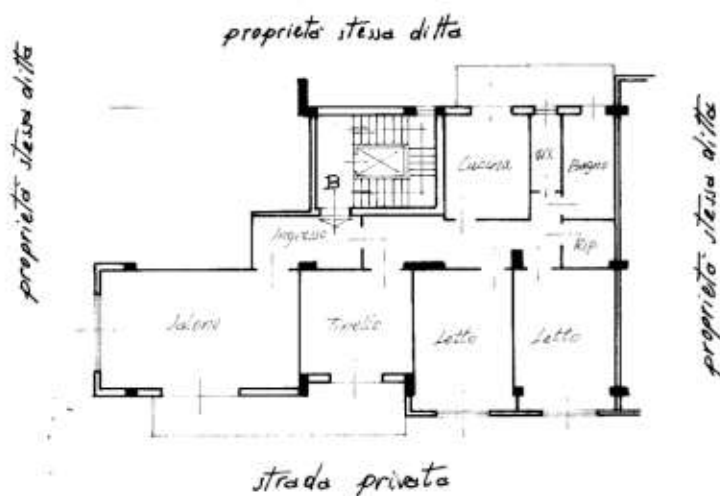


Fig. 10 - Planimetria catastale

Copre una superficie lorda di circa mq 157 con un'altezza di mt 3,10, ed è costituito da ingresso, corridoio, salone, tre camere, cucina, due bagni e ripostiglio. Il salone e una camera si affacciano su un balcone di circa mq 15, prospiciente traversa Iotti. La cucina e i bagni su un balcone di circa mq 9, su cortile interno.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali (All. 7/b) di cui è stata verificata la rispondenza allo stato dei luoghi eseguendo misurazioni a campione.

I pavimenti delle camere sono in marmo, le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni e gli avvolgibili. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione è complessivamente insufficiente.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato 7/a. I balconi sono visibili nella documentazione fotografica relativa ai prospetti (All. 2/a).

5.9.2 Individuazione catastale

L'appartamento è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat.	Cl	Cons.	Superficie	Ubicazione	Rendita
RC	118	517	20	1	A/2	2	7 vani	Totale: 165 m2 Totale escluse aree scoperte b): 157 m2	VIA NILDE JOTTI n. 14 Piano 5	€ 885,72

Intestato a [REDACTED] per l'intero

La planimetria catastale (All. 7/b) è rispondente allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 7/b.

5.9.3 Confini

L'unità immobiliare confina con cortile interno, con il vano scala, con altri appartamenti allo stesso piano di proprietà della stessa ditta, salvo altri, con spazio di isolamento di proprietà di altra ditta e con traversa privata Iotti

5.9.4 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'u.i. si presentava libera.

5.9.5 Vincoli e oneri condominiali

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio in data 07/12/2023 ha inviato alla sottoscritta il consuntivo dell'importo delle quote condominiali dovute dall'anno 2011 al 2023 (All. 2/d) da cui, relativamente al subalterno 20 (scala B),

si evince che la somma dovuta è di € 6.045,00.

5.9.6 *Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli*

Si rimanda al paragrafo 3 e alle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9).

5.9.7 *Stima*

Alla luce di quanto già evidenziato nel paragrafo 5.4 *Criteri di stima generale*, per l'unità in questione (sub 20), posta al piano quinto (6°f.t.) con affaccio su cortile interno e su traversa Nilde Iotti, si stima:

Scala	Sub	Piano	Sup. coperta mq	Sup. Balconi mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coeff. di piano	Coeff. di affaccio	Valore unitario corretto €/mq	Valore complessivo €
B	20	5° (6 ft.)	157	26	166	800,00	1,00	0,95	760,00	125.906,67

Il più probabile valore di mercato per il cespite in questione è in c.t. € 126.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

5.10 Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Jotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 21.

5.10.1 Descrizione

L'appartamento ha accesso dalla porta posta di fronte di chi sale le scale ed è destinato a civile abitazione.

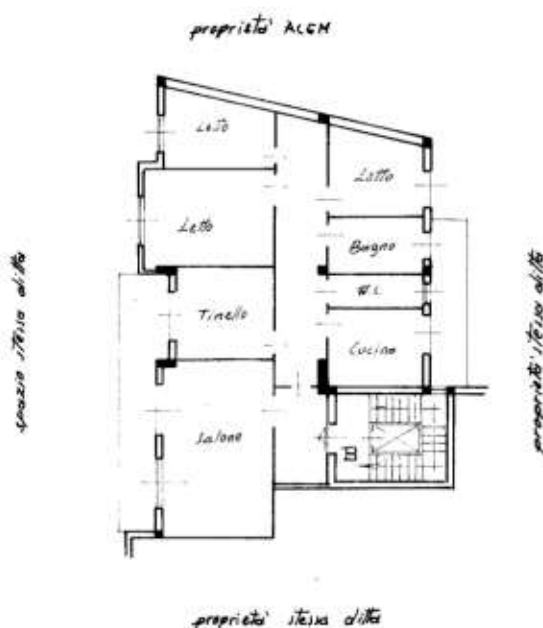


Fig. 11 - Planimetria catastale

Copre una superficie lorda di circa mq 165, con un'altezza di mt 3,10, ed è costituito da ingresso, corridoio, salone, quattro camere, cucina, due bagni e ripostiglio.

Il salone ed una camera affacciano con balcone di circa mq 17 su uno spazio di isolamento di altra ditta, in cui è di recente stata realizzata una rampa di accesso al piano cantinato. La cucina e i due bagni si affacciano su un balcone di circa mq 10, su cortile interno.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali (All. 8/b) di cui è stata

verificata la rispondenza allo stato dei luoghi eseguendo misurazioni a campione.

I pavimenti delle camere sono in piastrelle ceramiche in segato di marmo, le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni e gli avvolgibili. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione è complessivamente insufficiente.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato 8/a. I balconi sono visibili nella documentazione fotografica relativa ai prospetti (All.2/a).

5.10.2 Individuazione catastale

L'appartamento è individuato al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.IIIa	Sub	Zona	Cat.	Cl	Cons.	Superficie	Ubicazione	Rendita
RC	118	517	21	1	A/2	2	8 vani	Totale: 173 mq escluse aree scoperte: 165 mq	VIA NILDE JOTTI n. 14 Piano 5	€ 1.012,26

Intestato a ██████████ per l'intero.

La planimetria catastale (All. 8/b) è rispondente allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 8/ b.

5.10.3 Confini

L'unità immobiliare confina con cortile interno, con vano scala, con altro appartamento allo stesso piano della scala B distinto con il subalterno 20 e con rampa d'accesso al piano interrato.

5.10.4 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'u.i. si presentava libera.

5.10.5 Vincoli e oneri condominiali

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio in data 07/12/2023 ha inviato alla sottoscritta il consuntivo dell'importo delle quote condominiali dovute dall'anno 2011 al 2023 (All. 2/d) da cui, relativamente al subalterno 21 (scala B), si evince che la somma dovuta è di **€ 6.045,00**.

5.10.6 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Si rimanda al paragrafo 3 e alle visure ipocatastali aggiornate alla data del 03/11/2023 (All. 9).

5.10.7 Stima

Alla luce di quanto già evidenziato nel paragrafo 5.4 *Criteri di stima generale*, per l'unità in questione (sub 21), posta al piano quinto (6° f.t.) con affaccio su cortile interno e su rampa d'accesso al piano seminterrato, si stima:

Scala	Sub	Piano	Sup. coperta mq	Sup. Balconi mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coeff. di piano	Coeff. di affaccio	Valore unitario corretto €/mq	Valore complessivo €
B	21	5° (6f.t.)	165	27	174	€ 800,00	1,00	0,95	760,00	132.240,00

Il più probabile valore di mercato per il cespite in questione è in c.t. **€ 132.000,00** da intendersi a corpo e non a misura.

6 LOTTI DI VENDITA

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia, si perviene alla determinazione che è opportuna la formazione di sei distinti lotti di vendita come di seguito individuati.

6.1 Lotto 1

Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 subalterno 3.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i, da intendersi a corpo e non a misura, è in c.t. € 115.000,00

6.2 Lotto 2

Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 10.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i, da intendersi a corpo e non a misura, è in c.t. € 137.000,00.

6.3 Lotto 3

Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 11.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i, da intendersi a corpo e non a misura, è in c.t. € 126.000,00.

6.4 Lotto 4

Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 subalterno 12.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i, da intendersi a corpo e non a misura, è in c.t € 114.000,00

6.5 Lotto 5

Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 20.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i, da intendersi a corpo e non a misura, è in c.t. € 126.000,00.

6.6 Lotto 6

Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, della Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino) del Viale Aldo Moro, individuato al NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 21.

Il più probabile valore di mercato dell'u.i, da intendersi a corpo e non a misura, è in c.t. € 132.000,00.

Con la presente relazione che si compone di n° 37 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati, la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

7 ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - VERBALI

Allegato 2 – Documentazione relativa al Fabbricato sito in Reggio Calabria, Viale Aldo Moro, Traversa Nilde Iotti (già traversa Delfino)

- a) Estratto di Mappa
- b) Documentazione Fotografica
- c) Documentazione Regolarità Edilizia del Fabbricato
- d) Documentazione Condominiale

Allegato 3 - Appartamento ubicato al piano primo (2° ft.) Scala A , civico 4
NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 3

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione Catastale

Allegato 4– Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala A, con accesso dal civico 4, **NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 10**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione Catastale

Allegato 5– Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, **NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 20**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione Catastale

Allegato 6 - Appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, **NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 12**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione Catastale

Allegato 7– Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, **NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 20.**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione Catastale

Allegato 8 -Appartamento ubicato al piano quinto (sesto fuori terra) della scala B, con accesso dal civico 14, **NCEU foglio di mappa 118 p.lla 517 sub 21.**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione Catastale

Allegato 9 - Visure Ipocatastali aggiornate;

Allegato 10- Valori OMI - Schede agenzie immobiliari

L'esperto
 ing. Olga Spanò