

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 70/2025

Udienza _____

Promossa

Da [REDACTED] residente in Calanna (RC) alla via
[REDACTED] 26, rappresentato e difeso dall'avv. Carmelo Scopelliti con studio ni
[REDACTED]

Creditore procedente

Contro

[REDACTED] e residente in [REDACTED]

Debitore Esecutato

PREMESSA:

Il sottoscritto dott. prof. agr. Fabrizio Crea con studio in Reggio Calabria via del Salvatore 19, con ordinanza del 09/12/2025 emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Francesco Antonio Maria Buggé, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura iscritta al ruolo sotto il numero 70/2025, promossa [REDACTED], con l'incarico di stimare l'immobile di proprietà dell'esecutato, riportato nell'atto di pignoramento, osservando, in quanto compatibili, le istruzioni di seguito integralmente ritrascritte:

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico 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;*
- 2) *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;*
- 3) *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;*
- 4) *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:
i dati riportati nel pignoramento coincidono con quelli catastali e con lo stato attuale.
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;*

- 5) 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;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) 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;
- 15) 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.

PREMESSA

Il CTU dopo avere acquisito telematicamente gli atti processuali, in data 22.12.2025, ore 15.00, unitamente al custode giudiziario avv. Giordano Francesca, si è recato presso l'immobile pignorato sito in via La Russa a Villa San Giovanni ma non ha potuto effettuare alcun accesso poiché l'esecutato non era presente; pertanto il Custode giudiziario fissava altro sopraluogo in data 29.12.2025 ore 09.30. Al sopraluogo era presente il sig. [REDACTED], esecutato, il custode giudiziario Giordano Francesca, lo scrivente [REDACTED] nominato per la redazione dell'APE.

Durante il sopraluogo, lo scrivente ha constatato la situazione planimetrica con lo stato di fatto dell'immobile rilevando le seguenti difformità:

- Impianti elettrico ed idrico funzionanti ma privi di certificazione ed adeguamento.

Successivamente il CTU richiedeva all'Ufficio Tecnico Urbanistico di Villa San Giovanni accesso agli atti per reperire la documentazione relativa alla legittimità edilizia adoperata per la realizzazione del fabbricato nonché CDU con relativi vincoli inibitori.

Altri accessi, presso gli uffici tecnici comunali, venivano eseguiti per la completezza della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESTITI

- 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;*
 - Dall'accertamento della documentazione esistente, risulta un certificato ipotecario n. 64966 del 2025: Nota di trascrizione R.G./R.P 13974/11239 presentazione del 29/07/2025; Atto di pignoramento del 25.07.2025 Rep. 1822/2025 relativa all'immobile pignorato fl 1 [REDACTED]
- 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;*
 - Trascrizione a favore del 21/02/2003 - Registro Particolare 2313 Registro Generale 2787 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 57215 del 20/02/2003; ATTO TRA VIVI – compravendita Immobile sito in Villa San giovanni (RC);
 - Trascrizione a favore del 02/02/2011 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 1959 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 1206/9990 del 12/08/2010; Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione;
 - Trascrizione contro del 29/07/2025 - Registro Particolare 11239 Registro Generale 13974 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1822/2025 del 25/07/2025 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

3. *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;*

➤ L'immobile, oggetto di pignoramento, è riportato nel NCEU al foglio di mappa 1 identificato con la p.lla [REDACTED] sup. catastali mq 160, consistenza vani 6.5, rendita catastale € 402.84 sito in via Rocco La Russa 107 Villa San Giovanni di proprietà di [REDACTED] con diritti 1/1; a Lui pervenuto atto del 20/02/2003 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 57215 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 667 registrato in data 27/02/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 77510.1/2003 - Pratica n. 96430 in atti dal 08/04/2003.

L'appartamento, si trova in buono stato di conservazione; situato in zona semi-centrale a circa tre km dal centro cittadino; in posizione pianeggiante e ben servita da mezzi pubblici e servizi ricettivi (scuole, pizzerie, supermercati, ecc.), con facilità di raggiungimento degli svincoli autostradali e statali.

Trattasi di un appartamento posto al secondo piano terzo fuori terra facente parte di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra compreso piano terra.

Internamente l'appartamento è costituito:

- 4 stanze
- 2 bagni
- Cucina abitabile
- Ripostiglio con accesso dalla cucina
- 3 Balconi su cui si affacciano rispettivamente salone, cucina e studio.

I pavimenti risultano essere in lastroni di marmo in tutto l'immobile, tranne nei bagni ed in cucina che risultano essere in gres.

Le pareti ed i soffitti risultano essere tinteggiati con pittura ordinaria, nei bagni i rivestimenti delle pareti sono con piastrelle che ricoprono un'altezza di metri 2.10. Le porte interne risultano essere in legno con bugne di colore bianco; gli infissi esterni risultano essere in legno di colore marrone con tapparelle in pvc.

Per quanto concerne le forniture, è presente il contatore autonomo dell'elettricità.

Gli impianti presenti, si presentano funzionanti ma non a norma in quanto manca la dichiarazione di conformità degli stessi. Infatti, della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentare l'esistenza dei certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte, in quanto non disponibili né in loco né presso gli uffici comunali.

L'impianto di riscaldamento è con condizionatori a pompa di calore caldo/freddo in tutte le stanze, ed un pannello elettrico nel corridoio; l'acqua calda sanitaria è erogata con boiler elettrico da 80 litri. Risulta privo di prestazione energetica (APE) che verrà redatta da tecnico specializzato ed allegata alla presente relazione.

Confini: con vano scala, vano ascensore, appartamento di Parisi –Arcuri.

L'intero fabbricato presenta i sotto balconi con evidenti zone ammalorate che necessitano di intervento di ripristino.



PROSPETTO FABBRICATO CON EVIDENTI PARTI AMMALORATE in particolare sottobalconi

4. *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:*
i dati riportati nel pignoramento coincidono con quelli catastali e con lo stato attuale.
 - 1) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - identificano l'immobile fl 1, [REDACTED].
 - 2) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - i dati riportati nel pignoramento relativo all'immobile fl 1, [REDACTED], sono esatti e identificano il bene pignorato
5. *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;*
 - Dati sono conformi a quanto evidenziato in visura storica catastale.

6. 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;
- L'appartamento pignorato e le planimetrie catastali coincidono.
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- La zona si presenta totalmente edificata e ben strutturata per la presenza di attività commerciali, linee di trasporto pubblico e di facile accesso alle vie di collegamento esterno (autostrada, SS 106).
8. 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;
- L'intero fabbricato, risalente al 1975, risulta realizzato con regolare permesso a costruire n. 41/75 del 04/06/1975 nulla osta.
9. 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;
- L'immobile è abitato dal sig. ██████████, individuato quale proprietario e non risulta gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà dell'esecutato e non derivante da alcuno dei suddetti titoli.
10. 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;
- lo scrivete ha contattato l'amministratore condominiale che ha immediatamente fornito il bilancio 2025 e il prospetto con i debiti del sig. ██████████ verso il condominio da cui si evince quanto segue:
- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| morosità | € 1.688,09 |
| rata condominiale attuale al 2025 | € 34.36 al mese |
11. 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;
- Per la conformazione e tipologia dell'immobile, non può essere frazionato e venduto in più lotti.
12. 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;
- L'immobile oggetto di pignoramento risulta in ditta con diritti 1/1 al sig. ██████████ ed è pignorato per l'intero.
13. 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;

- L'appartamento è abitato dal sig. [REDACTED], individuato quale proprietario con diritti 1/1).
14. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- Allo stato, l'immobile come sopra detto è abitato dal proprietario esecutato Lui pervenuto con Atto del 20/02/2003 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 57215 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 667 registrato in data 27/02/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 77510.1/2003 - Pratica n. 96430 in atti dal 08/04/2003.
15. *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;*
- da quanto evidenziato nel CDU, esistono i seguenti vincoli:
- Vincolo urbanistico
 - Vincolo sismico per le zone sismiche
 - Vincolo paesaggistico ambientale ex art 136lett. d) e 142 lett. a) del del D. Lgs 42/2004
16. *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.*
- Prima di procedere alla stima dell'immobile, va premesso che:
- Esiste difformità su tutto il palazzo: rifacimento dei sotto balconi
 - Esiste difformità sugli impianti: sebbene funzionanti non esiste attestazione di conformità

STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per determinare il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al metodo diretto o sintetico - comparativo.



Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e che siano limitrofi a quella da valutare nonché l'ausilio dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

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

Il sottoscritto inoltre, ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: grado di finitura; stato di manutenzione e conservazione; vetustà; caratteristiche igieniche ed estetiche; tipologia costruttiva e materiali; esposizione prevalente; dimensione dei vani; collegamento

viario; ubicazione nel tessuto urbano; livello di qualificazione dell'ambiente esterno; le attrezzature collettive e gli esercizi facilmente raggiungibili.

Quindi per quanto scritto, a discrezione dello scrivente, verranno applicati alla valutazione media dell'OMI, dei coefficienti correttivi descritti in seguito nella valutazione della stima e i immobili simili nella zona:

IMMOBILI PRESI A CONFRONTO	
 <p>Quadrilocale in Villa San Giovanni Viale Rocco Larussa, 119 € 87.000, 107 m² 4 locali 3° piano con ascensore</p>	 <p>Quadrilocale piano 2° compreso box in viale Rocco Larussa 33, Villa San Giovanni € 110.000</p>

Prima di eseguire la valutazione sull' immobile, è necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale dello stesso.

Il sottoscritto ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Per meglio specificare quanto suddetto si riporta schematicamente la norma UNI 10750:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per maggiori approfondimenti ti suggeriamo l'acquisto della norma UNI. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale"

Superficie Commerciale (SC)

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) è calcolata al lordo dei muri perimetrali.

CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE			
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO p.lla 365 sub 8, cat A2, cl 2, sup. catastali mq 160, consistenza vani 6.5, rendita catastale € 402.84 sito in via Rocco La Russa 107 Villa San Giovanni			
PIANO	SUPERFICIE COPERTA + SUPERFICIE BALCONI (mq)	COEFF. INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Secondo	m ² 151 + m ² 20.07	100%	151 + 7.27(Sup. Coperta +1/4 sup. balconi)
TOTALE			158.27

Tabella n.1 – Consistenza dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre 2017 :

Zona Semicentrale						
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)		Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)		Valore Immobiliare medio derivante da Agenzia Immobiliare "Immobiliare.it"
		min	max	min	max	Valore €
Appartamento	Normale	580	850	2.4	3.4	98.500

Tabella n. 2 : Quotazioni dell'immobile oggetto di valutazione

Pertanto, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, e valutato i riferimenti forniti dai siti ufficiali fra cui l'O.M.I., chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato dell'abitazione più approssimativo possa essere fissato in **€/mq 750.00 ricavato dalla media dei valori OMI e da quelli di beni simili compravenditi nella zona.**

Tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto attribuisce un coefficiente correttivo totale di **0.90 come sotto riportato.**

Calcolato come sommatoria delle singole caratteristiche dell'immobile descritti nella tabella seguente:

	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
1	ORIENTAMENTO	Nessuna prevalenza	1
2	ESPOSIZIONE	Su più lati	1
3	AFFACCIO	Su strada	1
4	LUMINOSITA'	Normale	1
5	VETUSTA'	Maggiore di 20 anni	0.20

6	FINITURA	Nella media	1
7	MANUTENZIONE IMMOBILE	Buona	1
8	MANUTENZIONE STABILE	Discreta	0,70
9	LOCAZIONE	Libero	1
10	RISCALDAMENTO	Presente	1
11	STABILE	Economico	0,80
12	PARCHEGGIO	Normale	1
13	TRASPORTI	Nella media della zona	1
14	TRAFFICO	Normale	1
COEFFICIENTE TOTALE			0.90

Tabella n. 3: Coefficienti correttivi di stima

Valore metodo sintetico - comparativo = Totale superf. Commerciale (tabella 1) x Valore medio di mercato ponderato €/m² x 0.90 coefficiente correttivo.

cioè: 158.27 m² (sup. comm.) x 750 €/m² (valore medio di mercato ponderato) x 0.90 somma totale dei coefficienti correttivi) = € 106.832.00.

Probabile Valore di mercato: € 106.832.00.

Da tale valore va detratto:

- **Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c** € 10.684.00
- **Da cui si ha che il Valore commerciale è pari ad** € 96.148.00
- **Canone come da visura cat. eventuale locazione: m² 158.27 x 4.00 €/m² = € 633.00 annuo**

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Dati catastali	L'immobile, oggetto di pignoramento, è riportato nel NCEU al foglio di mappa 1 identificato [REDACTED], cat A2, cl 2, sup. catastali mq 160, consistenza vani 6.5, rendita catastale € 402.84 sito in via Rocco La Russa 107 Villa San Giovanni di proprietà di [REDACTED] con diritti 1/1; a Lui pervenuto per atto di compravendita del 21.02.2003 R.G./R.P. 277/2313.
Dati derivati da sopralluogo	La distribuzione degli ambienti coincide con la planimetria catastale. La superficie coperta si discosta di m ² 9.00 rispetto a quanto riportato in visura
Provenienza immobile	L'appartamento è pervenuto per atto del 20/02/2003 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 57215 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 667 registrato in data 27/02/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 77510.1/2003 - Pratica n. 96430 in atti dal 08/04/2003
Trascrizioni	a) Trascrizione a favore del 21/02/2003 - Registro Particolare 2313 Registro Generale 2787 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 57215 del 20/02/2003; ATTO TRA VIVI - compravendita Immobile sito in Villa San Giovanni (RC); b) Trascrizione a favore del 02/02/2011 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 1959 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 1206/9990 del 12/08/2010; Atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione; c) Trascrizione contro del 29/07/2025 - Registro Particolare 11239 Registro Generale 13974 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1822/2025 del 25/07/2025 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare

Nulla Osta per realizzazione del fabbricato	Realizzato con regolare permesso a costruire n. 41/75 del 04/06/1975	
Stato dell'immobile	<p>L'immobile, oggetto di pignoramento, è riportato nel NCEU al foglio di mappa 1 identificato con la p.lla 365 sub ■ cat A2, cl 2, sup. catastali mq 160, consistenza vani 6.5, rendita catastale € 402.84 sito in via Rocco La Russa 107 Villa San Giovanni di proprietà di ■■■■■■■■■■ con diritti 1/1; a Lui pervenuto per atto di compravendita del 21.02.2003 R.G./R.P. 27/7/2313.</p> <p>L'appartamento, si trova in buono stato di conservazione; situato in zona semi-centrale a circa tre km dal centro cittadino; in posizione pianeggiante e ben servita da mezzi pubblici e servizi ricettivi (scuole, pizzerie, supermercati, ecc.), con facilità di raggiungimento degli svincoli autostradali e statali.</p> <p>Trattasi di un appartamento posto al secondo piano terzo fuori terra facente parte di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra compreso piano terra.</p> <p>Internamente l'appartamento è costituito da 4 stanze, 2 bagni, Cucina abitabile, Ripostiglio con accesso dalla cucina, 3 Balconi su cui si affacciano rispettivamente salone, cucina e camera da letto</p> <p>I pavimenti risultano essere in lastroni di marmo in tutto l'immobile, tranne nei bagni ed in cucina che risultano essere in gres.</p> <p>Le pareti ed i soffitti risultano essere tinteggiati con pittura ordinaria, nei bagni i rivestimenti delle pareti sono con piastrelle che ricoprono un'altezza di metri 2.10. Le porte interne risultano essere in legno bianco con bugne; gli infissi esterni sono in legno di colore marrone con tapparelle in pvc.</p> <p>Per quanto concerne le forniture, è presente il contatore autonomo dell'elettricità.</p> <p>Gli impianti presenti, si presentano funzionanti ma non a norma in quanto manca la dichiarazione di conformità degli stessi. Infatti, della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentare l'esistenza dei certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte, in quanto non disponibili né in loco né presso gli uffici comunali.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è con condizionatori a pompa di calore caldo/freddo in tutte le stanze, ed un pannello elettrico nel corridoio; l'acqua calda sanitaria è erogata con boiler elettrico da 80 litri.</p> <p>Risulta privo di prestazione energetica (APE) che verrà redatta da tecnico specializzato ed allegata alla presente relazione.</p> <p>Confini: con vano scala, vano ascensore, appartamento di ■■■■■■■■■■</p> <p>L'intero fabbricato presenta i sotto balconi con evidenti zone ammalorate che necessitano di intervento di ripristino.</p>	
Difformità riscontrate	I sottobalconi necessitano di intervento per il loro ripristino e messa in sicurezza Mancanza delle certificazioni di regolarità per impianti idrico ed elettrico	
Valore dell'immobile	<ul style="list-style-type: none"> • Probabile Valore di mercato: € 106.832.00 • Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c € 10.684.00 • Da cui si ha che il Valore commerciale è pari ad € 96.148.00 • Canone come da visura cat. eventuale locazione: m² 158.27 x 4.00 €/m² = € 633.00 annuo 	

Reggio Calabria li, 25.02.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. prof. agr. Fabrizio Crea)

