

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 44/2023**

promossa da:

**SIENA NPL 2018 SRL
contro**

**XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX - XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX**

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

Custode giudiziario **avv. Maria MARTINO**

Esperto stimatore **arch. Michele FAVANO**

Il perito Estimatore
(arch. Michele Favano)



*Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXX e
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

INDICE

1.	<i>Premessa e quesiti</i>	<i>pag. 3</i>
2.	<i>Immobili pignorati</i>	<i>pag. 6</i>
3.	<i>Sopralluoghi</i>	<i>pag. 8</i>
4.	<i>Ispezioni documentali ed accertamenti tecnici</i>	<i>pag. 8</i>
5.	<i>Risposta ai quesiti</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>Quesito n.1</i>	<i>pag. 9</i>
	<i>Immobili oggetto di stima</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>Quesito n.2</i>	<i>pag. 14</i>
	<i>Quesito n.3</i>	<i>pag. 20</i>
	<i>Quesito n.4</i>	<i>pag. 20</i>
	<i>Quesito n.5</i>	<i>pag. 20</i>
	<i>Quesito n.6</i>	<i>pag. 21</i>
	<i>Quesito n.7</i>	<i>pag. 22</i>
	<i>Quesito n.8</i>	<i>pag. 22</i>
	<i>Quesito n.9</i>	<i>pag. 23</i>
	<i>Quesito n.10</i>	<i>pag. 22</i>
	<i>Quesito n.11</i>	<i>pag. 23</i>
	<i>Quesito n.12</i>	<i>pag. 23</i>
	<i>Quesito n.13</i>	<i>pag. 24</i>
	<i>Quesito n.14</i>	<i>pag. 24</i>
6.	<i>Lotto di vendita</i>	<i>pag. 33</i>



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 27.9.2023 (**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. 44/2023, promossa da SIENA NPL 2018 SRL nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. e 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;*

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

- 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*

*Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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

*Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXX*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

proprio elaborato ai creditori procedenti 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.

A seguito degli accertamenti eseguiti dopo i sopralluoghi e l'esame degli atti, lo scrivente ha depositato una relazione preliminare a firma congiunta del custode giudiziario evidenziando le molteplici criticità emerse; contestualmente, ha richiesto una proroga, concessa dal G.E. con provvedimento del 29.11.2023 (**all.2**).

2. IMMOBILI PIGNORATI

Con atto del 29.6.2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 20.07.2023 ai nn. 14592 R.G. e 10619 R.P. la Siena NPL 2018 S.r.l., ha sottoposto a pignoramento i seguenti immobili, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Calabria il 15.3.1959:

- **di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Ente urbano di mq. 4.070 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 563.

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

- Terreno di mq. 353 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 367.

- Terreno di mq. 2.360 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 548.

- **di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- Lastrico solare posto al piano VI (VII fuori terra) del maggior fabbricato condominiale sito in Reggio Calabria Viale Europa n.56, riportato nel NCEU al foglio di mappa RC/109 particella 887 sub 46.

- N.2 lastri solari posti al piano VI (VII f.t.) del maggior fabbricato condominiale, sito in Reggio Calabria alla Via Ravagnese Superiore, censiti nel NCEU al foglio di mappa GNA/1 particella 505 sub 17 e sub 46.

- Unità immobiliare posta al piano terra del maggior fabbricato condominiale, sito in Reggio Calabria alla Via Ravagnese Superiore, censita nel NCEU al foglio di mappa GNA/1 particella 505 sub 1

- Terreni in Reggio Calabria alla Via Ravagnese Superiore, censiti nel NCT al foglio di mappa GNA/1 particelle 502 e 504

- Area urbana di mq. 102 circa sita in Reggio Calabria alla Via Gaspare del Fosso n.1, censita nel NCEU al foglio di mappa RC/127 particella 397

- n.5 posti auto scoperti siti in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censiti nel NCEU al foglio di mappa RC/102 particella 839 sub 1, sub,2, sub 3, sub 4 e sub 5, cat. C/6

- Unità immobiliare sita in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censita nel NCEU al foglio di mappa RC/102 particella 839 sub 6

- Terreni in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censiti nel NCT al foglio di mappa RC/102 particelle 837 e 839;

- Lastrico solare posto al piano VI (VII f.t.) del maggior fabbricato condominiale sito in Reggio Calabria Fraz. Pellaro alla Via Nazionale, riportato nel NCEU al foglio di mappa PEL/15 particella 144 sub 20;

- Unità immobiliare sita in Reggio Calabria fraz. Pellaro alla Via Lume n.52, riportata nel NCEU al foglio di mappa PEL/ 16 particella 65 sub 1, cat. C1;

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

- Terreno di mq 1.930 sito in Reggio Calabria Fraz. Pellaro, località Lume, riportato nel NCT al foglio di mappa PEL/16 particella 125.

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.

Nei giorni 17.10.2023, 19.10.2023, l 24.10.2023 e 26.10.2023, sono stati eseguiti, unitamente al custode Avv. Maria Martino, i sopralluoghi (**all. 3**), durante i quali sono stati verificati la consistenza degli immobili, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (**all.4**), lo stato di conservazione e di occupazione. Successivamente, in data 29.12.2023, il sottoscritto esperto ha eseguito un ulteriore accesso presso gli immobili siti in Contrada Armacà ed in Pellaro per accertare gli accessi ai terreni ivi ubicati.

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 29.9.2023, 26.10.2023 e 30.10.2023 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 del bene pignorato (**all. 5**).

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.

*Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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”.

Quanto alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co.2 c.p.c., dall’esame degli atti presenti in fascicolo si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale risultano dettagliatamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La certificazione notarile depositata ex art. 567 c.p.c., non risale agli atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, per tutti gli immobili.

Di seguito le provenienze ultraventennali accertate dallo scrivente unitamente al custode, ovvero emerse dalla citata relazione notarile depositata dal creditore:

- di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

1) Terreno di mq. 353 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 367.

Dalla relazione notarile risulta che l’immobile è pervenuto alla XXXXXXXX eseguita con atto di compravendita del 27.7.2006 per Notaio Zagami Carlo, trascritto il 02.08.2006 ai nn.15964 R.G. e 10913 R.P., dal Sig. Harenberg Carlo nato a Reggio Calabria il 03.7.1955.

Risulta inoltre che il Sig. Harenberg Carlo ha acquistato i 10/15 (pari ai 2/3) del terreno identificato con la particella 367 con atto di vendita del 17.06.2003 per Notaio Autori Maria Luisa, trascritto il 17.7.2003 ai nn. 10531 R.G. e 8206 R.P. dai

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Sigg.ri De Francesco Gennaro Vittorio, Grillo Alessandra, Grillo Guido, Grillo Marco, Grillo Maria Caterina e Grillo Marco.

Per i residui 5/15 (pari ad 1/3), Harenberg risulta proprietario per successione devoluta ex lege della di lui madre De Blasio Teresa nata il 26.7.1913, deceduta il 15.11.2001, trascritta su istanza dell'Agenzia delle Entrate solo a fini fiscali, il 05.1.2005 ai nn.193 R.G. e 95 R.P. e che risulta trascritta accettazione tacita di eredità da parte dell'erede Harenberg Carlo in data 07.3.2008 ai nn. 4335 R.G. e 3299 R.P..

La relazione notarile evidenzia tuttavia che per la provenienza del bene in capo a De Blasio Teresa, non risulta, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, alcuna formalità acquisitiva.

Dalle ricerche condotte unitamente al custode è emerso invece che De Blasio Teresa era proprietaria della quota pari ad 1/3 del terreno identificato con il mappale 367, in virtù di testamento olografo del 09.6.1949 in morte di Zerbi Carmela, trascritto per Notaio XXXXXXXXXX Vincenzo in data 17.06.1949 ai nn. 6795 R.G. e 6379 R.P..

2) Terreno di mq. 2.360 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 548.

Dalla relazione notarile risulta che l'atto derivativo ultraventennale è costituito dall'atto di conferimento del 13.3.1985 per Notaio Consolato Romano Sergi, trascritto il 24.4.1985 ai nn. 6256 R.G. e 5557 R.P. in favore della XXXXXXXX SAGA Srl, dante causa di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX.

3) Ente urbano di mq. 4.070 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 563.

La provenienza è la stessa di quella relativa al terreno identificato con la particella 367.

- di proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -

4) Lastrico solare posto al piano VI (VII fuori terra) del maggior fabbricato condominiale sito in Reggio Calabria Viale Europa n.56, riportato nel NCEU al foglio di mappa RC/109 particella 887 sub 46.

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Dalla relazione notarile risulta che l'atto derivativo ultraventennale è costituito dalla compravendita Rep. 32739 del 15/7/1991, per Notaio Francesco Miritello, trascritta il 26/7/1991 ai nn.11083 R.G. e 9460 R.P. da Lidonnici Nicola E Lidonnici Enrichetta.

5) N.2 lastrici solari posti al piano VI (VII f.t.) del maggior fabbricato condominiale, sito in Reggio Calabria alla Via Ravagnese Superiore, censiti nel NCEU al foglio di mappa GNA/1 particella 505 sub 17 e sub 46.

6) Spazio di Isolamento privato posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale, sito in Reggio Calabria alla Via Ravagnese Superiore, censita nel NCEU al foglio di mappa GNA/1 particella 505 sub 1.

7) Terreni in Reggio Calabria alla Via Ravagnese Superiore, censiti nel NCT al foglio di mappa GNA/1 particelle 502 e 504.

Dalla relazione notarile risulta che per gli immobili siti in Via Ravagnese Superiore gli atti derivativi ultraventennali sono costituiti dalla compravendita da Moscatello Maria Rosaria Teresa del 12.3.1996 per Notaio Attilio Castellani trascritta il 20.3.1996 ai nn. 3794 R.G. e 3287 R.P., e dalla compravendita da Farisano Anna del 29.5.1996 per Notaio Attilio Castellani trascritta il 21.6.1996 al n.7023 R.P..

8) Area urbana di mq. 102 circa sita in Reggio Calabria alla Via Gaspare del Fosso n.1, censita nel NCEU al foglio di mappa RC/127 particella 397.

Dalla relazione notarile risulta che l'atto derivativo ultraventennale è costituito dalla compravendita del 19.9.1991, per Notaio Gangemi Gregorio, trascritta il 30.9.1991 ai nn.13709 R.G. e 11714 R.P. da Pata Costanza, Pata Pietro, Novello Lavinia e Novello Isabella.

9) n.5 posti auto scoperti siti in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censiti nel NCEU al foglio di mappa RC/102 particella 839 sub 1, sub.2, sub 3, sub 4 e sub 5, cat. C/6 e sub 6 BCNC.

10) Terreno in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censito nel NCT al foglio di mappa RC/102 particella 837.

Dalla relazione notarile risulta che per gli immobili siti in Via Pio XI Trav. II, l'atto derivativo ultraventennale è costituito dalla compravendita da Tortorella

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Domenico del 06.5.1986 per Notaio Consolato Romano Sergi trascritta il 21.5.1986 ai nn. 6335 R.G. e 5489 R.P.

11) Lastrico solare posto al piano VI (VII f.t.) del maggior fabbricato condominiale sito in Reggio Calabria Fraz. Pellaro alla Via Nazionale, riportato nel NCEU al foglio di mappa PEL/15 particella 144 sub 20.

Dalla relazione notarile risulta che XXXXXXXX XXXXXXXX risulterebbe proprietario di 1/20 per successione devoluta ex lege del di lui padre XXXXXXXX XXXXX nato il 27.9.1923, deceduto il 29.4.1994, trascritta su istanza dell’Agenzia delle Entrate solo a fini fiscali, il 20.5.2015 ai nn. 8232 R.G. e 6810 R.P., in sostituzione della trascrizione eseguita il 6.7.1995 ai nn.10102 R.G. e 8400 R.P.. Risulta inoltre che non è stata trascritta alcuna accettazione di eredità né si è rinvenuto un atto di provenienza ultraventennale acquisitivo della proprietà in capo a XXXXXXXX XXXXX.

Le ricerche condotte unitamente al custode hanno confermato i dati emersi dalla relazione notarile; manca pertanto la trascrizione dell’accettazione di eredità da parte di XXXXXXXX XXXXXXXX, ovvero la trascrizione di qualsiasi altro atto a valere quale accettazione tacita di eredità.

Si evidenzia inoltre che in ogni caso il pignoramento ha colpito l’intera proprietà, laddove il bene si apparterrebbe al debitore in ragione di 1/20.

12) Unità immobiliare sita in Reggio Calabria fraz. Pellaro alla Via Lume n.52, riportata nel NCEU al foglio di mappa PEL/16 particella 65 sub 1, cat. C1.

13) Terreno di mq 1.930 sito in Reggio Calabria Fraz. Pellaro, località Lume, riportato nel NCT al foglio di mappa PEL/16 particella 125.

Dalla relazione notarile risulta che per entrambi gli immobili siti in Pellaro e di cui al foglio di mappa 16, l’atto derivativo ultraventennale è costituito dalla donazione accettata -donante XXXXXXXX XXXXX - dell’8.7.1980 per Notaio Giuseppe Macrì trascritta il 22.7.1980 ai nn. 8204 R.G. e 7428 R.P., avente ad oggetto la nuda proprietà, cui ha fatto seguito la riunione dell’usufrutto per il decesso dell’usufruttuario XXXXXXXX XXXXX intervenuta il 29.04.1994.

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli eseguite dallo scrivente (**all.6**):

1. ISCRIZIONE del 19.1.2017 – Reg. Part. 53 - Reg. Gen. 972 – Tribunale di Reggio Calabria – Rep. n. 99 del'8.2.2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo per l'importo totale di euro 116.796,00 - in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (terzo datore d'ipoteca)
2. ISCRIZIONE del 13.10.2017 - Reg. Part. 1550 – Reg. Gen. 16169 –AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE -Rep. n. 2675/9417 dell'11.10.2017 –IPOTECA LEGALE derivante da ruolo iscritta per l'importo totale di euro 221.633,02 - in favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXX
3. ISCRIZIONE del 2.1.2018 – Reg. Part. 4 – Reg. Gen. 17 – TRIBUNALE DI ROMA – Rep. n. 14133 del 10.6.2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta per l'importo totale di euro 40.000,00 - in favore di UNICREDIT LEASING S.P.A. – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXX
4. ISCRIZIONE del 13.4.2018 - Reg. Part. 608 – Reg. Gen. 6163 –AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA-Rep. n. 2987/9418 del 6.4.2018 –IPOTECA LEGALE derivante da ruolo iscritta per l'importo totale di euro 1.256.122,18 - in favore AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ROMA – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX
5. TRASCRIZIONE del 4.3.2019 – Reg. Part. 2853 Reg. Gen. 3534 – Pubblico ufficiale: TRIBUNALE – Rep. 431/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BPER – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX
6. ISCRIZIONE del 13.2.2023 – Reg. Part. 113 - Reg. Gen. 2531 – Tribunale di Reggio Calabria – Rep. n. 920/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna per l'importo totale di euro 250.000,00 - in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

7. TRASCRIZIONE del 20.7.2023 – Reg. Part. 10619 Reg. Gen. 14592 – UFFICIALE GIUD. CORTE APPELLO RC – Rep. 1289 del 29.6.2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. – contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

- IMMOBILI OGGETTO DI STIMA -

Provvedimento del 19.02.2024

Le criticità emerse durante gli accertamenti sopra meglio descritti e gli approfondimenti effettuati con il custode successivamente, hanno comportato che molti degli immobili pignorati non risultano vendibili.

Per tale motivo, con provvedimento del 19.02.2024 (*all.7*), il Giudice dell'esecuzione, letta la relazione depositata dal custode l'11.1.2024, ha invitato lo scrivente ad ultimare l'elaborato peritale ***con riguardo ai soli cespiti di cui alle lettere da a,b,c,d,e,... astenendosi dalla stima degli altri beni.***

In particolare, i cespiti di cui alle lettere **a, b, c, d, e**, sono i seguenti:

- a) Terreno sito in Reggio Calabria, Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio 2 particella 367 di mq. 353.
- b) Terreno sito in Reggio Calabria, Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio 2 particella 548 di mq. 2.360
- c) N.5 posti auto scoperti siti in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 1, sub,2, sub 3, sub 4 e sub 5, cat. C/6
- d) Unità immobiliare di mq. 40 circa sita in Reggio Calabria alla Lume n.52, fraz. Pellaro, censita nel NCEU al foglio di mappa 16 particella 65 sub 1
- e) Terreno in Reggio Calabria loc. Pellaro censito nel NCT al foglio di mappa 16 particella 125

Si procede pertanto con la redazione della perizia di stima limitatamente agli immobili sopra elencati.

QUESITO 2

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;”

1) Terreno di mq. 353 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 367.

Il terreno pignorato di natura agrumeto è sito in Reggio Calabria alla frazione Archi contrada Armacà, in piena proprietà della XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXX.

L’immobile ha una conformazione planimetrica rettangolare non regolare; la dimensione complessiva, risultante dalle mappe e dalle visure catastali, verificata tramite rilievi metrici effettuati durante l’accesso, è pari a **353.00 mq.** circa.

All’atto del sopralluogo, il fondo è risultato pavimentato in cemento, parzialmente recintato su tre lati con delimitazione in muratura regolarmente intonacata (*vd. el. Fotogr.*).

Il lotto in esame, è un **fondo intercluso** in quanto non gode di accesso diretto da strada pubblica perché circondato per due lati da altri fondi appartenenti a terzi e per due lati con altri fondi di proprietà della XXXXXXXX debitrice eseguita, anch’essi pignorati nella presente procedura (Foglio RC/2 particella 548 e Foglio RC/2 particella 563).

In dettaglio i confini del terreno:

- A nord con particella 548 (pignorata).
- A est con particella 551 di proprietà di terzi.
- A sud con particella 372 di proprietà di terzi.
- Ad ovest con particella 563 (pignorata).

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

La condizione di fondo intercluso sancisce il diritto per il proprietario del lotto, ai sensi del codice civile, di ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui.

2) **Terreno di mq. 2.360.00 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa RC/2 particella 548.**

Il terreno pignorato, catastalmente di natura agrumeto, è sito in Reggio Calabria alla frazione Archi contrada Armacà, in piena proprietà della XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX.

L'immobile ha una conformazione planimetrica rettangolare regolare, di dimensione complessiva, in base ai dati riportati nelle mappe, nelle visure catastali e verificati tramite rilievi metrici effettuati durante l'accesso, pari a **2360mq.**

All'atto del sopralluogo, il fondo è risultato incolto e ricoperto di vegetazione spontanea (vd. el. Fotogr.).

Il lotto è un **fondo intercluso** in quanto non gode di accesso diretto da strada pubblica perché circondato per tre lati da altri fondi appartenenti a terzi e per un lato con altri fondi di proprietà della XXXXXXXX debitrice esecutata, anch'essi pignorati nella presente ed in altra procedura (particelle 367 e 563).

In dettaglio i confini del terreno:

- A sud con particella 367 e 563 (pignorata).
- A est con particella 528 di proprietà di terzi.
- A nord ed a ovest con particella 547 di proprietà di terzi.

La condizione di fondo intercluso sancisce il diritto per il proprietario del lotto, ai sensi del codice civile, di ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui.

-Inquadramento territoriale-

I terreni sopra descritti sono ubicati nella zona nord della città di Reggio Calabria, periferica, corrispondente alla frazione Archi, nelle immediate vicinanze della località Pentimele, a ridosso della struttura alberghiera denominata "Cos'è Hotel". L'area di edificazione in cui si trovano gli immobili è caratterizzata da urbanizzazione con edifici del tipo civile e del tipo villino, in prossimità dello



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

svincolo autostradale di Gallico, del Porto, del XII Reparto Mobile della Polizia di Stato, della Motorizzazione Civile, di attività ricettive ricreative come il Circolo Polimeni, il Circolo di XXXXXXXX, Circolo Sporting Stelle del Sud, il Palasport e di altri uffici, scuole e negozi di vario genere.

3) n.5 posti auto scoperti siti in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censiti nel NCEU al foglio di mappa RC/102 particella 839 sub 1, sub,2, sub 3, sub 4 e sub 5, cat. C/6.

L'area su cui insistono n.5 posti auto scoperti è sita in Reggio Calabria alla Via Pio XI°, Traversa II n.24, ed è di piena proprietà del debitore esecutato XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

L'area ha formato oggetto di frazionamento in atti dal 2003 e successivo accatastamento del 14.11.20203 per effetto del quale sono stati identificati al catasto urbano n.5 posti auto scoperti censiti alla particella 839 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, come da planimetrie allegate (*all.8*).

La superficie di ciascun posto auto è di mq. 12.50.

L'accesso ad ogni posto auto avviene direttamente dalla Traversa II di Via Pio XI°, attraverso la porzione di strada privata in testa alla stessa ditta che dà accesso al condominio adiacente (*vd. el. Fotogr.*).

L'area confina:

- a nord con altra ditta (plla 511).
- ad est con Traversa II.
- ad ovest con Condominio Eolo (plla 838).
- a sud con P.lla 495.

-Inquadramento Territoriale-

L'area ospitante i 5 posti auto è sita in zona sud della città di Reggio Calabria, alla Traversa II di Via Pio XI°, nelle immediate vicinanze di Via Sbarre Centrali e del Ponte di San Pietro nonché dell'argine sinistro Calopinace che collega la zona sud con il centro città.

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

L'area di edificazione in cui è ubicata l'area, è caratterizzata da intensa urbanizzazione con edifici del tipo civile, in prossimità delle bretelle di congiungimento alla SS 106, dell'Ospedale Morelli, dal Seminario Arcivescovile, dalla Scuola Allievi Carabinieri, dalla Caserma dei Vigili del fuoco e di altri uffici, scuole e negozi di vario genere.

4) Unità immobiliare di mq. 40 circa sita in Reggio Calabria alla Lume n.52, fraz. Pellaro, censita nel NCEU al foglio di mappa PEL/16 particella 65 sub 1

L'unità immobiliare sita in Reggio Calabria, frazione Pellaro, alla Via Lume n.52 è di piena proprietà del debitore esecutato XXXXXXXXXX XXXXXXXXX.

Trattasi di locali adibiti ad abitazione, sebbene catastalmente qualificati come C1 (negozio), posti al piano terra di fabbricato a due piani fuori terra di vecchia costruzione.

Misurata all'atto del sopralluogo la superficie complessiva dell'unità immobiliare è risultata pari a mq 41.00 come da planimetrie allegate (**all.9**).

L'accesso avviene direttamente dalla Via Lume, mediante una porta in legno che dà accesso all'ambiente principale.

Nello specifico, l'immobile è composto da un locale di accesso, da un'area che disimpegna gli altri locali che costituiscono un altro vano adiacente, un ulteriore piccolo vano ed infine il servizio igienico.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica e le mura sono tinteggiate con evidenti macchie di umidità da infiltrazioni.

Le condizioni dell'immobile sono fatiscenti e scarsamente igieniche. Gli infissi sono costituiti da una vecchia porta d'ingresso in legno e vetro e da due finestre con ante in legno, in pessime condizioni. Anche le porte interne sono in pessime condizioni, così come il piccolo servizio igienico (*vd. el. Fotogr.*).

L'immobile confina:

- a nord con particella 64 di altra ditta

-a sud con particella 66 di altra ditta



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

-a est con Via Lume

- ad ovest con altra ditta

- Attestazione di prestazione energetica-

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a redigerlo secondo le Norme Energetiche vigenti in materia. Dall'analisi eseguita è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "F" **(all.10)**.

5) Terreno in Reggio Calabria loc. Pellaro contrada Lume, censito nel NCT al foglio di mappa PEL/16 particella 125.

Il terreno pignorato di natura vigneto è sito in Reggio Calabria alla frazione Pellaro contrada Lume, in piena proprietà del debitore esecutato XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX. L'immobile ha una conformazione planimetrica trapezoidale di dimensione complessiva, in base ai dati riportati nelle visure catastali e verificati tramite rilievi metrici effettuati durante l'accesso, pari a **1.930.00 mq**.

Il lotto è un **fondo intercluso** in quanto non gode di accesso diretto da strada pubblica perché interamente circondato da altri fondi appartenenti a terzi.

All'atto del sopralluogo, il fondo è risultato incolto ricoperto di vegetazione spontanea (vd. el. Fotogr.).

In dettaglio i confini del terreno:

- A nord con particella 1011 di proprietà di terzi
- A est con particella 685 e 687 di proprietà di terzi
- A sud con particelle 390, 554, 120 e 124 di proprietà di terzi
- Ad ovest con particelle 118 e 119 di proprietà di terzi

La condizione di fondo intercluso sancisce il diritto per il proprietario del lotto, ai sensi del codice civile, di ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui.

-Inquadramento Territoriale

L'unità immobiliare ed il terreno sopra descritti sono ubicati nella frazione di Pellaro del Comune di Reggio Calabria. Trattasi di zona periferica a sud della città,

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ubicata sulla fascia ionica. I cespiti sopra descritti, sono situati all'interno della frazione, in zona collinare denominata Lume.

L'area di edificazione è caratterizzata da intensa urbanizzazione con edifici del tipo civile, in prossimità della SS 106, nelle immediate vicinanze di scuole e negozi di vario genere.

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”

I dati catastali emergenti dal pignoramento sono tutti idonei per la corretta identificazione degli immobili pignorati.

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”

Relativamente all'immobile sito in Pellaro censito nel NCEU al foglio 16 particella 65 sub 1, lo scrivente ha rilevato la mancanza di idonea planimetria catastale.

In risposta al quesito ha pertanto proceduto alla variazione mediante pratica DOCFA con causale “planimetria mancante” (**all.11**).

Ha inoltre provveduto ad allineare l'intestazione della visura catastale, mediante voltura, con il nominativo del legittimo proprietario, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dal momento che recava il nominativo del primo proprietario, donante, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**all.12**).

QUESITO 5

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Quanto ai posti auto siti alla Via Pio XI Trav. II ed all'unità immobiliare sita in Pellaro alla Via Lume, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, gli immobili

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ricadono rispettivamente, per il PRG (Piano Regolatore Generale), in Zona Omogena B e per il PSC (Piano Strutturale Comunale) in ATU 3.8. Gli immobili sono pertanto conformi sia allo strumento urbanistico che alla destinazione d'uso.

Con riguardo ai terreni, lo scrivente ha richiesto ed acquisito presso il competente ufficio comunale, il certificato di destinazione urbanistica (**all.13**) dal quale risulta che secondo il PRG i terreni siti in c.da Armacà censiti nel NCT al foglio 2 particelle 367 e 548 sono di natura agricola in quanto ricadono in zona omogenea "E"; il terreno sito in Pellaro, censito nel NCT al foglio 16 particella 125 ricade in zona omogena "B - Ristrutturazione" e dunque è edificabile. Secondo il PSC (Piano Strutturale Comunale) i terreni di C.da Armacà ricadono in ATU II.1 e parte in ATU III 8, mentre il terreno sito in Pellaro ricade in ATU I.2. Tuttavia, non essendo ancora stati approvati gli strumenti urbanistici previsti dalla Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020, si applicano le disposizioni transitorie, secondo le quali *i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B). Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola.*

Conseguentemente, i terreni ubicati in C.da Armacà hanno destinazione agricola, il terreno in Pellaro, destinazione edificatoria.

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"

Relativamente all'unità immobiliare sita in Pellaro di Reggio Calabria alla Via Lume n.52, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria non sono state rinvenute pratiche edilizie.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Ciò perché trattasi di immobile edificato ante 1.9.1967, fuori dalla perimetrazione del centro abitato e pertanto è da ritenersi urbanisticamente legittimo.

Tale circostanza trova conferma negli esiti delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare al fine di rinvenire l'atto di provenienza rispetto all'atto di acquisto ultraventennale dell'immobile in capo al debitore XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, costituito dalla donazione accettata dell'8.7.1980 per Notaio Giuseppe Macrì trascritta il 22.7.1980 ai nn. 8204 R.G. e 7428 R.P. donante XXXXXXXXXX XXXXXX nato a Reggio Calabria il 14.9.1900. L'atto di provenienza del bene in favore di XXXXXXXXXX XXXXXX risale al periodo ante 1957.

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 pesi e/o usi 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”

Gli immobili esaminati non fanno parte di condomini, né sono state accertate eventuali altre spese di gestione scadute.

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”

Fatta eccezione per i terreni siti in Contrada Armacà, entrambi interclusi, ma limitrofi, che verranno inclusi nello stesso lotto, gli altri beni oggetto di esecuzione costituiscono ciascuno un lotto di vendita, ivi compresi i posti auto, certamente più



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

appetibili singolarmente considerati attesa la richiesta frequente di posto auto nelle zone urbane popolate come quella di ubicazione di quelli pignorati.

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, 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”

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”

I terreni ed i posti auto sono risultati liberi.

L'unità immobiliare in Pellaro di Reggio Calabria identificata con la particella 65 sub 1 è risultata occupata *sine titulo* dalla Sig.ra XXXXX XXXXX nata in Tunisia il 22.6.1962.

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, 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



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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 e/o oneri 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 terreni

1) Area interclusa di mq. 353.00 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa 2 particella 367

Trattasi di terreno di natura agrumeto è sito in Reggio Calabria alla frazione Archi contrada Armacà, in piena proprietà della XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXX.

L’immobile ha una conformazione planimetrica rettangolare non regolare di dimensione complessiva pari a 353.00 mq. circa.

Trattandosi di un terreno ricadente in zona omogenea E si procederà alla stima dello stesso mediante il Valore Agricolo Medio della Regione Agraria di Reggio Calabria. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 6,5 €/mq. Detto valore, va comparato con il valore di mercato assimilabile alla destinazione F di PRG (20 €/mq). Pertanto si ritiene congruo e coerente applicare il prezzo €/mq pari a € 13,25. Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

13,25 €/mq x 353.00 mq = 4.677,25 €

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Il prezzo di mercato in precedenza determinato, è stato ridotto del 5% (considerata la non occupazione) del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi, come segue:

$$€ 4.677,25 - 235,00 (5\%) = 4.443,50 €$$

Valore di vendita arrotondato euro 4.500,00

Considerata la condizione di fondo intercluso con il conseguente diritto per l'aggiudicatario di agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla strada pubblica, il valore di vendita deve essere ulteriormente decurtato dell'importo per le prevedibili spese legali. Poiché l'area in esame è limitrofa al terreno identificato con il mappale 548, anch'esso intercluso, verrà costituito un unico lotto comprensivo di entrambi i cespiti. Conseguentemente l'importo di tali spese verrà detratto dal valore finale complessivo (vedi paragrafo seguente).

2) Terreno intercluso di mq. 2.360 sito in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportato nel NCT al foglio di mappa 2 particella 548

Il terreno pignorato, catastalmente di natura agrumeto, è sito in Reggio Calabria alla frazione Archi contrada Armacà, in piena proprietà della XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXX.

L'immobile ha una conformazione planimetrica rettangolare regolare di dimensione complessiva pari a 2.360.00 mq.

Trattandosi di un terreno ricadente in zona omogenea E si procederà alla stima dello stesso mediante il Valore Agricolo Medio della Regione Agraria di Reggio Calabria. Il valore agricolo medio -VAM- dei terreni con tipologia di coltura AGRUMETO, risulta essere pari a 6,5 €/mq. Detto valore, va comparato con il valore di mercato assimilabile alla destinazione F di PRG (20 €/mq). Pertanto si ritiene congruo e coerente applicare il prezzo €/mq pari a € 13,25. Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es - Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$13,25 \text{ €/mq} \times 2360,00 \text{ mq} = 31.270,00 \text{ €}$$

Il prezzo di mercato in precedenza determinato, è stato ridotto del 5% (considerata la non occupazione) del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi, come segue:

$$\text{€ } 31.270,00 - 1.563,50 (5\%) = 29.706,50 \text{ €}$$

Valore di vendita arrotondato euro 29.800,00

I due immobili sin qui valutati sono limitrofi ed entrambi interclusi. Tale condizione suggerisce di includerli nello stesso lotto di vendita (lotto 1), anche ai fini della più agevole realizzazione della servitù di passaggio.

La condizione di fondi intercluso con il conseguente diritto per l'aggiudicatario di agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla strada pubblica, comporta che il valore di vendita del lotto deve essere ulteriormente decurtato dell'importo per le prevedibili spese legali, quantificate in complessivi euro 3.000,00.

Si avrà pertanto il seguente valore di vendita del lotto:

$$\text{€ } 4.500,00 (\text{part. } 367) + \text{€ } 29.800,00 (\text{part. } 548) - 3.000,00 (\text{spese servitù}) =$$

Valore di vendita del lotto n. 1 € 31.300,00

Arrotondato € 31.500,00

3) Terreno intercluso di mq. 1930.00 sito in Reggio Calabria loc. Pellaro contrada Lume, censito nel NCT al foglio di mappa 16 particella 125

Il terreno pignorato di natura vigneto è sito in Reggio Calabria alla frazione Pellaro contrada Lume, in piena proprietà del debitore esecutato XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX. L'immobile ha una conformazione planimetrica trapezoidale di dimensione complessiva, , pari a **1.930.00 mq.**

Trattandosi di un terreno ricadente per il PRG in zona omogena "B - Ristrutturazione" e secondo il PSC (Piano Strutturale Comunale) in ATU I.2,

Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es - Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

dunque edificabile, si applica il valore stabilito dalla Giunta Comunale del Comune di Reggio Calabria con la delibera n.150 del 23.5.2012. Il valore della zona collinare riferito al foglio 16 di Pellaro è compreso tra € 65.00 ed € 117.00 al mq. Pertanto il valore congruo e coerente da applicare, vista la tipologia e la localizzazione del lotto, è pari a € 65,00 al mq. Al fine di determinare il valore di mercato più probabile, si rapporta il valore al mq, sopra determinato con la consistenza della particella, tramite la seguente formula:

Valore di mercato = Valore unitario x Superficie terreno

$$65,00 \text{ €/mq} \times 1930,00 \text{ mq} = 125.450,00 \text{ €}$$

Il prezzo di mercato in precedenza determinato, è stato ridotto del 5% (considerata la non occupazione e l'edificabilità) del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi, come segue:

$$\text{€ } 125.450,00 - 6.272,50 (5\%) = 119.177,50 \text{ €}$$

Considerata la condizione di fondo intercluso con il conseguente diritto per l'aggiudicatario di agire in giudizio per ottenere la costituzione della servitù di passaggio sulla strada pubblica, il valore di vendita deve essere ulteriormente decurtato dell'importo per le prevedibili spese legali, quantificate in complessivi euro 3.000,00.

Si avrà pertanto il seguente valore di vendita finale

$$\text{€ } 119.177,50 - \text{€ } 3.000,00 = 116.177,50$$

Valore di vendita arrotondato € 116.200,00

Metodi di stima e stima fabbricati e posti auto

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.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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, facendo riferimento sia all'osservatorio del Mercato Immobiliare che all'agenzie Immobiliari.



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

- 4) **n.5 posti auto scoperti siti in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav. II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 1, sub,2, sub 3, sub 4 e sub 5, cat. C/6**

La stima riguarda il singolo posto auto, ciascuno costituente un singolo lotto

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:

$$Rl = \text{€ } 255,00 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = \text{€ } 255,00$$

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)

$$Rn = 0,86 \times Rl = \text{€ } 219,30$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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

4,52 % ed il 4,47%

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

$$r_m = 4,50 \%$$

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

$$Vm_1 = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \underline{\underline{\text{€ } 219,00 / 0,0450 = \text{€ } 4.873,33}}$$

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 2023 (zona Semicentrale/ ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA - Codice zona: C4), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso COMMERCIALE, categoria D/8 si ha un valore variabile al mq compreso tra

340,00 e 500,00 €/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 per ciascun posto auto:

$$Vm_2 = \underline{\underline{\text{€/mq } 420,00 \times 12,50 \text{ mq} = \text{€ } 5.250,00}}$$



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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.

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

$$\underline{\underline{(\text{€ } 4.873,33 + \text{€ } 5.250,00) / 2 = \text{€ } 5.061,66}}$$

Il prezzo di mercato in precedenza determinato per ogni singolo posto auto, è stato ridotto del 10% (considerata la non occupazione) del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi, come segue:

$$\text{€ } 5.061,66 - 506,16 (10\%) = 4.555,50 \text{ €}$$

Valore finale di vendita singolo posto auto arrotondato € 4.600,00

5) Unità immobiliare di mq. 40 circa sita in Reggio Calabria alla Lume n.52, fraz. Pellaro, censita nel NCEU al foglio di mappa 16 particella 65 sub 1 cat. C/1

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:

$$RI = \text{€ } 258,31 \times 12 \text{ mesi}$$

$$RI = \text{€ } 3.099,72$$

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



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

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:

20% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$R_n = 0,80 \times RI = \text{€ } 2.479,78$$

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 sia da Orefice (Estimo, volume II, 1996) che dall'OMI, compreso tra il

1,50 % ed il 9,50%

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

$$r_m = 5,50 \%$$

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:

$$\underline{V_{m1} = \text{€ } 2.479,78 / 0,0550 = \text{€ } 45.086,90}$$

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

*Proc. Esec. Immobiliare n.44/2023 R.G.Es – Siena NPL 2018 Srl c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX*



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

semestre 2023 (Periferica/FRAZIONI PELLARO E BOCALE CON INSEDIAMENTI URBANI MINORI E CASE SPARSE CIRCOSTANTI - Codice zona: D18), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso COMMERCIALE, categoria C/1 si ha un valore variabile al mq compreso tra

600,00 e 1200,00 €/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:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 900,00 \times 39,74 \text{ mq} = \text{€ } \underline{\underline{35.766,00}}$$

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.

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

$$\text{€ } \underline{\underline{45.086,90 + 35.766,00}} / 2 = \text{€ } \underline{\underline{40.426,45}}$$

Il prezzo di mercato in precedenza determinato, è stato ridotto del 10% (considerate le condizioni fatiscenti) del suo valore al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi, come segue:

$$\text{€ } 40.426,45 - 4.042,64 (10\%) = 36.221,81 \text{ €}$$

Valore di vendita arrotondato € 36.500,00

6. LOTTI DI VENDITA

La natura e le caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1

Area e terreno agricolo, entrambi interclusi, siti in Reggio Calabria Contrada Armacà, riportati nel NCT al foglio di mappa 2 particelle 367(di mq. 353) e 548 (di mq. 2360)



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Prezzo di vendita	euro 31.500,00
--------------------------	-----------------------

LOTTO 2

Posto auto scoperto di mq. 12.50 sito in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav.

II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 1, cat. C/6

Prezzo di vendita **euro 4.600,00**

LOTTO 3

Posto auto scoperto di mq. 12.50 sito in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav.

II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 2, cat. C/6

Prezzo di vendita **euro 4.600,00**

LOTTO 4

Posto auto scoperto di mq. 12.50 sito in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav.

II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 3, cat. C/6

Prezzo di vendita **euro 4.600,00**

LOTTO 5

Posto auto scoperto di mq. 12.50 sito in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav.

II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 4, cat. C/6

Prezzo di vendita **euro 4.600,00**

LOTTO 6

Posto auto scoperto di mq. 12.50 sito in Reggio Calabria alla Via Pio XI Trav.

II, censiti nel NCEU al foglio di mappa 102 particella 839 sub 5, cat. C/6

Prezzo di vendita **euro 4.600,00**

LOTTO 7



Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotecnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Unità immobiliare di mq. 40 circa sita in Reggio Calabria alla Lume n.52, fraz.

Pellaro, censita nel NCEU al foglio di mappa 16 particella 65 sub 1 cat C/1

Prezzo di vendita euro 36.500,00

LOTTO 8

Terreno edificabile intercluso di mq. 1930 sito in Reggio Calabria loc. Pellaro contrada Lume, censito nel NCT al foglio di mappa 16 particella 125

Prezzo di vendita euro 116.200,00

La presente relazione che si compone di n.35 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec.

Elenco Allegati

All.1 - ordinanza di nomina del 27.9.2023

All.2 - proroga del G.E. con provvedimento del 29.11.2023

All.3 - verbali di sopralluogo

All.4 - riproduzioni fotografiche

All.5 - documentazione Catastale

All.6 - elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

All.7 - provvedimento del G.E. del 19.02.2024

All.8 - Planimetrie dei posti auto riferite allo stato dei luoghi

All.9 - Planimetrie dell'immobile sito in località Pellaro Lume riferito allo stato dei luoghi

All.10 - APE dell'immobile sito in località Pellaro Lume

All.11 - DOCFA di aggiornamento dell'immobile sito in località Pellaro Lume

All.12 - VOLTURA di aggiornamento dell'immobile sito in località Pellaro Lume

All.13 - Certificato di destinazione Urbanistica dei Terreni

Reggio Calabria, 03.04.2024

Il Perito Estimatore
(arch. Michele Favano)

