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. 28/2022

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXX
contro

XXXXXXXXXXXXXXXX ED XXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione	**dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'**
Custode giudiziario	**avv. Elettra CORTESE**
Esperto stimatore	**arch. Michele FAVANO**

Il Consulente tecnico d'ufficio
(arch. Michele Favano)

INDICE

1. Premessa e quesiti ***pag. 3***

2. Immobile pignorato ***pag. 6***

3. Sopralluoghi ***pag. 7***

4. Ispezioni documentali ed accertamenti tecnici ***pag. 7***

5. Risposta ai quesiti ***pag. 8***

Quesito n.1 ***pag. 8***

Quesito n.2 ***pag. 10***

Quesito n.3 ***pag. 13***

Quesito n.4 ***pag. 14***

Quesito n.5 ***pag. 14***

Quesito n.6 ***pag. 15***

Quesito n.7 ***pag. 15***

Quesito n.8 ***pag. 16***

Quesito n.9 ***pag. 16***

Quesito n.10 ***pag. 16***

Quesito n.11 ***pag. 16***

Quesito n.12 ***pag. 17***

Quesito n.13 ***pag. 17***

Quesito n.14 ***pag. 17***

6. Lotto di vendita ***pag. 23***

1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 9.6.2022 (***all.1***), il G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè ha nominato il sottoscritto arch. Michele Favano esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 28/2022 promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX, ponendo i seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di*

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

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

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

14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.*

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

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

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

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

- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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;
- alleghi 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);
- alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. IMMOBILE PIGNORATO

Con atto del 24.2.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 4.5.2022 ai nn. 7213 R.G. e 5904 R.P. la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha sottoposto a pignoramento, nei confronti dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 15.4.1970 ed XXXXXXXXXX nata a Napoli il 18.1.1971, il seguente bene immobile:

- unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano terzo (IV° f.t.) interno 12, del maggior fabbricato sito in Villa San Giovanni (RC) Via La Volta, con annesso vano cantinato al primo piano sotto-strada distinto con l'interno n.12, censito nel NCEU del comune di Villa San Giovanni al foglio 3 Sez. A, particella 12 sub 12, categoria A/3, vani 6, piena proprietà.

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 inerenti ciascun immobile.
In data 15.7.2022, 20.7.2022 e 8.8.2022 sono stati eseguiti, unitamente al custode Avv. Elettra Cortese, gli accessi presso l'immobile pignorato (***all. 2***).
Nel corso dei sopralluoghi eseguiti con il custode, il sottoscritto esperto ha eseguito una ricognizione circostanziata dell'immobile visonato, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (***all.3***).

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 13.6.2022 e 10.8.2022 lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso **l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria – Servizi Catastali** - le visure catastali, sia univoche, che storiche, gli elaborati planimetrici, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati (***all. 4***).
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.

In data 23.6.2022 lo scrivente ha depositato presso **il Comune di Villa San Giovanni – Settore Pianificazione Urbana** – richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti il fabbricato oggetto di esecuzione ubicato in Villa San Giovanni Via La Volta (***all.5***).

L' istanza indirizzata al comune di Villa San Giovanni è stata evasa in data 24.6.2022 con l'invio della seguente documentazione autorizzativa urbanistica concernente l'immobile pignorato (***all.6***):

- Nulla Osta e Licenza Edilizia n.22 rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni il 25.6.1973 per l'edificazione del fabbricato a 3 piani f.t. oltre cantinato;
- Nulla Osta e Licenza Edilizia n.37 rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni il 18.6.1974 per l'edificazione del IV e V piano a completamento del fabbricato, già autorizzato con concessione n.22/73;
- Certificato di abitabilità del 18.12.1984 ed autorizzazione abitabilità.

Le risultanze della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso gli uffici comunali e catastali sopra indicati sono esplicitate con la risposta ai quesiti nn. 3, 4 e 6.

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 dell'immobile pignorato.

La certificazione notarile depositata ex art. 567 c.p.c., risale all'atto di acquisto derivativo, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

<u>In particolare, di seguito la ricostruzione degli atti di provenienza</u>:

- TRASCRIZIONE del 13/4/2006 - Registro Part. 5802 – Reg. Gen. 8160 - Pubblico ufficiale Notaio SERGI CONSOLATO ROMANO Rep. XXXXX/XXXX del X/X/XXXX - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – a favore di XXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a San Roberto (RC) il 7.4.1950 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Torano Castello (CS) il 21.10.1952 il 21.6.1928, RL, avente ad oggetto l'immobile pignorato.

- TRASCRIZIONE del 17/12/1986 - Registro Part. 13284 – Reg. Gen. 15378 - Pubblico ufficiale Notaio DE TOMMASI ANTONIO Rep. 54502 del 9/12/1986 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXX – contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC) il 2/7/1949, avente ad oggetto l'immobile pignorato (***all.7***).

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli prodotte ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, che trovano conferma nelle ricerche eseguite dallo scrivente (***all.8***):

1. ISCRIZIONE del 3.9.2010 – Reg. Part. 3801 - Reg. Gen.17571 - Notaio De Tommasi Antonio – Rep. n. 82599 del 31.8.2010 – ATTO NOTARILE PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta per l'importo totale di euro 67.500,00 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX. – contro XXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXX, gravante sull'immobile oggetto di esecuzione

2. TRASCRIZIONE dell'11/1/2018 – Reg. Part. 478 – Reg. Gen. 530- Pubblico ufficiale: TRIBUNALE – Rep. 2945 del 6/12/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

3. TRASCRIZIONE del 4/5/2022– Reg. Part. 5904 – Reg. Gen. 7213- Pubblico ufficiale: TRIBUNALE – Rep. 381 del 24/2/2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO 2

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;"

Appartamento posto al III° piano (IV°f.t.), interno 12, del maggior fabbricato sito in VILLA SAN GIOVANNI loc. Pezzo Via La Volta n.26, con annesso vano cantina al piano interrato – Nel NCEU foglio 3 part. 12 sub 12 (oggi sub 33) cat. A/3

L'unità immobiliare censita nel NCEU al foglio di mappa 3 particella 12 sub 12, categoria A/3, vani 6, è destinata ad abitazione civile ed è posta al III° piano (IV f.t.), interno 12, del maggior fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Villa San Giovanni (RC) località Pezzo Via La Volta n.26 denominato "Condominio La Volta", che si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre seminterrato e lastrico solare. Il manufatto di cui fa parte l'u.i.u. in

valutazione, presenta struttura intelaiata in c.a, tamponamenti in latero cemento, prospetti intonacati e tinteggiati di colore giallo con intarsi marroni, copertura piana e serramenti esterni in alluminio, corredati di avvolgibili di colore marrone e zanzariere. Il piano terra è caratterizzato da locali deposito e garage, mentre i piani superiori hanno destinazione residenziale. Nello specifico l'ingresso al fabbricato ed ai piani, è garantito da un portone in alluminio e vetro.

All'unità immobiliare sopra identificata, posta al terzo piano (quarto piano fuori terra), si accede attraverso una rampa di scale rifinita con pavimentazione in marmo e munita di ringhiera in ferro, ovvero attraverso l'ascensore in dotazione al fabbricato che arriva anche al piano seminterrato.

Nello specifico l'abitazione identificata con il sub 12 è composta da un ingresso - corridoio a servizio degli altri vani; da una cucina, da un salone, da 3 camere da letto, da un ripostiglio e da un bagno. Sono inoltre presenti tre balconi.

Misurata all'atto del sopralluogo, l'u.i.u. ha una superficie commerciale di mq. 119,37.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato in marmo, fatta eccezione per il bagno e la cucina dove è realizzato in piastrelle di ceramica. Tutti i vani sono corredati di zoccolino battiscopa.

Le pareti dell'unità immobiliare sono trattate con pittura semplice di colore beige per tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del corridoio trattate con pittura effetto spatolato nonché per i bagni e parte della cucina e del vano lavanderia, le cui pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica. I soffitti sono interamente di colore bianco.

I balconi, con accesso direttamente dalle camere e dal vano lavanderia annesso alla cucina, sono ubicati sui prospetti dell'edificio e sono muniti di ringhiera di alluminio di colore nero.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in alluminio di colore bianco corredati di avvolgibili di colore marrone e di

zanzariere. Il portoncino d'ingresso è in legno munito di serratura di sicurezza.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono tutti di tipo sottotraccia e sono stati realizzati a norma. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento/condizionamento con split.

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in mediocre stato di conservazione; necessita di interventi di manutenzione per eliminare evidenti segni di umidità presenti sulla parete e sul soffitto del bagno e sulla parete esterna del balcone a servizio della cucina.

***

Il vano cantinato, annesso all'appartamento sopra descritto, distinto con il numero 12, è ubicato al piano seminterrato, cui si accede da una rampa carraia esterna ovvero dall'interno del fabbricato mediante l'ascensore.

Si evidenzia, per come risulta dall'atto di provenienza, che sussiste servitù di passaggio nella zona del seminterrato adibita a box autoveicoli, necessaria per accedere al vano cantinato in oggetto, rimanendo escluso ogni altro diritto sulla predetta zona, sui cortili rispettivamente latistante e retrostante il fabbricato (tranne servitù di veduta, sporti e stillicidio) e sul lastrico solare.

Il vano cantinato di forma rettangolare, misurato all'atto del sopralluogo in data 8.8.2022, ha una superficie commerciale di mq 2,80. Esso presenta pareti intonacate mentre la pavimentazione è in cemento; l'apertura è garantita da una porta in ferro.

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (***all.9)***.

-Confini-

L'appartamento individuato con il sub 12 (**oggi 33**) confina:

- A nord con vano scale e vano ascensore
- A sud con appartamento di terzi distinto con l'interno 13
- Ad est e ovest con corte condominiale interna ed altra ditta
- Il vano cantinato confina con i vani di altre ditte distinti con i nn. 11 e 13.

-Attestazione Prestazione Energetica-

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

-Inquadramento Territoriale

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati è sito in nel comune di Villa San Giovanni, precisamente nella frazione denominata Pezzo, che si sviluppa lungo la costa dalla fine dell'adiacente centro di Cannitello sino al porto di Villa (che assicura i collegamenti con la Sicilia) e sino al centro cittadino all'interno. Oggi costituisce il quartiere più popoloso di Villa San Giovanni.

L'area di edificazione in cui è ubicato il fabbricato è caratterizzata da intensa urbanizzazione con edifici del tipo civile e, inoltre, sono presenti scuole, varie attività commerciali di dettaglio, officine meccaniche, autocarrozzerie, gommisti, vari bar e pasticcerie, vari ristoranti e pizzerie, vari locali di culto, ecc.

Esso si trova nelle immediate vicinanze dello svincolo dell'autostrada A2, snodo principale per raggiungere la Sicilia con il sistema del traghettamento pedonale e carraio, oltre che ferroviario, ubicato presso il porto locale, nonché strumento di rapido collegamento sia con la città di Reggio Calabria e con l'aeroporto verso sud e con altri comuni verso nord.

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 dell'immobile pignorato.

Tuttavia, in relazione all'appartamento sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato emergente dalle planimetrie ufficiali, tali da comportare variazioni in aggiornamento catastale di cui meglio è detto infra (*ved. risposta al quesito n.4*).

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"

Durante i sopralluoghi, in relazione all'appartamento posto al terzo piano (IV f.t.) sono state riscontrate difformità di natura catastale.

In particolare è stata accertata una difformità rilevante tra lo stato attuale dei luoghi e quello ufficiale risultante dal catasto. Nello specifico è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni nel salone ed un ampliamento nel vano cucina.

Precisamente, nella cucina è stato realizzato un ampliamento verso il balcone adiacente, al fine di creare l'annesso vano lavanderia. Nel salone così come originariamente previsto è stata eretta una parete divisoria in modo da creare un'altra camera (oggi vani 7 invece di 6).

Per tali motivi lo scrivente ha aggiornato mediante la procedura "DOCFA" la planimetria catastale con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni"; si precisa che le variazioni accertate e successivamente aggiornate appartengono alle tipologie, rispettivamente, ampliamento e divisione, tali da comportare effetto modificativo sul subalterno originario che pertanto oggi è diventato **sub 33** (***all.ti 11 e 12***).

QUESITO 5

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Villa San Giovanni, l'immobile pignorato ricade in Zona Omogenea B2. Lo stesso, quindi, è conforme sia allo strumento urbanistico vigente che alla destinazione d'uso che attualmente risulta residenziale.

QUESITO 6

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

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

- Nulla Osta e Licenza Edilizia n.22 rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni il 25.6.1973 per l'edificazione del fabbricato a 3 piani f.t. oltre cantinato;
- Nulla Osta e Licenza Edilizia n.37 rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni il 18.6.1974 per l'edificazione del IV e V piano a completamento del fabbricato, già autorizzato con concessione n.22/73;
- Certificato di abitabilità del 18.12.1984 ed autorizzazione abitabilità.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente è risultato l'immobile pignorato risulta non conforme agli atti urbanisti e catastali. Pertanto si dovrà procedere alla redazione di una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e successivamente alla redazione della SCA.

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;"

Il bene oggetto di esecuzione, non risulta gravato da pesi della tipologia indicata nel quesito in esame.

È utile evidenziare, ai fini della vendita, che, per come risulta dall'atto di provenienza, l'immobile gode di servitù di passaggio nella zona del

seminterrato adibita a box autoveicoli, necessaria per accedere al vano cantinato. È escluso ogni altro diritto in capo alla proprietà, sulla predetta zona, sui cortili rispettivamente latistante e retrostante il fabbricato (tranne servitù di veduta, sporti e stillicidio) e sul lastrico solare.

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 11 pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

Con riferimento agli oneri condominiali, la richiesta inoltrata all'amministratore del condominio non è stata ad oggi riscontrata. Il sottoscritto consulente si riserverà di produrre e comunicare tempestivamente gli oneri condominiali nel caso in cui l'amministratore risponderà alle richieste inviategli a mezzo PEC (***all.13***).

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;"

Il bene oggetto di esecuzione costituisce un lotto unico e come tale deve essere posto in vendita.

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;"

L'immobile in esame non risulta pignorato 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 12 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;"

Nel corso dei sopralluoghi l'immobile è risultato occupato, senza titolo, dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, figlio dei debitori.

L'occupante, ha altresì dichiarato che i propri genitori (debitori esecutati) vivono stabilmente a Napoli.

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;"

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."

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

QUESITO 14

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

Metodi di stima e stima

Trattandosi di beni soggetti al momento ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, preferisco ove è possibile, tra i vari metodi di stima conosciuti, utilizzarne almeno due, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato. Effettuerò, quindi, la valutazione dell'immobile di che trattasi con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione.

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

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

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

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

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, preferisco, 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.

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano III° (IV° f.t.), interno 12, con annesso vano cantinato al piano seminterrato, del maggior fabbricato condominiale sito in Villa San Giovanni (RC) Via La Volta n.26, censito nel NCEU al foglio 3 particella 12 sub 33 (già sub 12), Cat. A/3, vani 7, mq. 122,17

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= € 403,16 x 12 mesi)

Rl= € 4.837,93

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

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

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

30% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

Rn = 0,70 x Rl = 0,70 x € 4.837,93= € 3.386,55

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

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

1,50 % ed il 5,50%

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

r_m = 3,50 %

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

Vm1 = Rn/rm

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

Vm_1 = € 3.386,55/ 0,0350 = **€ 96.758,57**

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili similari, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI – secondo semestre 2021 (Villa San Giovanni - zona Semicentrale/Sez.A: LOC. PANDENTE LATRICO - ARGINE SX CALOPINACE – ACCIARELLO – PEZZO INFERIORE – BOTTARO – PIAZZA IMMACOLATA - Codice zona: C1 – Microzona 0), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, categoria A/3 si ha un valore variabile al mq compreso tra

690,00 e 980,00 €/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 medio:

Vm_2= €/mq 835,00 x 122,17 mq = **€ 102.011,95**

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.

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

(€ 96.758,57+ € 102.011,95) / 2 = € 99.385,26

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Villa San Giovanni, mediante i due

metodi suindicati**,** è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, utilizzando la seguente formula:

$$Va = Vm - k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "Vm" è il valore del cespite come se fosse conforme agli atti autorizzativi e "k" è il coefficiente correttivo di svalutazione.

Considerando che il coefficiente di svalutazione indica le pratiche autorizzative da espletare al fine di rendere conforme il cespite è pari ad € 3000,00, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

<u>€ 99.385,26 - 3000,00 = € 96.385,26</u>

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

<u>Va = € 96.000,00</u>

<u>Stima del più probabile canone di locazione</u>

Dalle numerose indagini di mercato per immobili similari, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI (ricavato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona C1-semicentrale, con riferimento al secondo semestre 2021), si sono potuti ricavare i dati dei valori di locazione mensili, relativi agli immobili a destinazione residenziale siti nel Comune di Villa San Giovanni, riportati nella tabella seguente:

OMI da 2.6 a 3,8 €/mq
Indagine diretta da 2,8 a 4,00 €/mq

Il luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed il grado di manutenzione, induce ad inserire l'unità immobiliare in esame nella fascia "media" degli indici dei valori appena individuati.

Dalla media aritmetica dei valori prescelti, il valore esitato è pari ad €/mensile 3,30 al mq.

Si stima dunque un canone mensile di:

€/mq*mese 3,30 x mq 122,17 = € 403,16 €/mensili

Valore stimato di canone di locazione mensile, in conto tondo, pari a:

400,00 €/mese

6. LOTTO DI VENDITA

La natura e le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione del seguente unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al piano III° (IV° f.t.), interno 12, con annesso vano cantinato al piano seminterrato, del maggior fabbricato condominiale sito in Villa San Giovanni (RC) Via La Volta n.26, censito nel NCEU al foglio 3 particella 12 sub 33 (già sub 12), Cat. A/3, vani 7, mq. 122,17

Prezzo di vendita euro 96.000,00

*****

La presente relazione che si compone di n. 23 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec.

Elenco Allegati

All.1 – Provvedimento di Nomina
All.2 – Verbali sopralluoghi
All.3 – Elaborato fotografico
All.4 – Documentazione Catastale
All.5 – Istanza Comune VSG Ufficio Urbanistica
All.6 –Documenti urbanistici
All.7 – Titoli provenienza
All.8 – Elenco formalità pregiudizievoli
All.9 - Planimetria stato dei luoghi con indicazione della SC
All.10 -APE (Attestazione di Prestazione Energetica)

All.11 – DOCFA Aggiornamento planimetrico
All.12 – Visura catastale aggiornata
All.13 – Riscontro PEC per oneri condominiali

Reggio Calabria, 23.08.2022

L'Esperto estimatore

Arch. Michele Favano