

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. 5/2022**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione **dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'**

Custode giudiziario **avv. Maria MARTINO**

Esperto stimatore **arch. Michele FAVANO**

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



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. 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. 16
Quesito n.8	pag. 16
Quesito n.9	pag. 17
Quesito n.10	pag. 17
Quesito n.11	pag. 18
Quesito n.12	pag. 18
Quesito n.13	pag. 18
6. Lotto di vendita	pag. 24



1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 15.5.2022 (*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 incumbenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 5/2022, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

- 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 2.2.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 17.2.2022 ai nn. 2426 R.G. e 1966 R.P. la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha sottoposto a pignoramento, nei confronti del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Calabria il 15.3.1959, il seguente bene immobile:



- unità immobiliare destinata ad attività commerciale posta al piano terra (I° f.t.) e in parte al piano seminterrato del maggior fabbricato sito in Reggio Calabria Viale Europa angolo Via Petrillina, censito nel NCEU al foglio 109 sezione RC particella 887 sub 49, categoria D/8, piena proprietà;

3. SOPRALLUOGHI

Prima di effettuare i sopralluoghi di rito presso l'immobile pignorato, 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.

In data 25.5.2022, è stato eseguito, unitamente al custode Avv. Maria Martino, il primo sopralluogo (*all. 2*), durante il quale sono stati verificati la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e di occupazione. Successivamente, giorno 8.6.2022, il sottoscritto esperto ha eseguito un ulteriore accesso (*all.3*) nel corso del quale ha effettuato una ricognizione circostanziata dell'immobile pignorato, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (*all.4*).

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 25.5.2022 lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso **l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizi Catastali** - le visure catastali, sia univoche, che storiche, 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.

In data 13.6.2022 lo scrivente ha depositato presso **il Comune di Reggio Calabria – Ufficio Urbanistica** – richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti il fabbricato oggetto di esecuzione ubicato in Reggio Calabria Viale Europa angolo Via Petrillina (**all.6**).

L'istanza indirizzata al comune di Reggio Calabria è stata evasa in data 5.7.2022 con l'invio della seguente documentazione autorizzativa urbanistica concernente l'immobile pignorato (**all.7**):

- Concessione edilizia n.182 del 6.11.1990;
- Certificato di agibilità n.279 del 30.7.2014.

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.



derivante da decreto ingiuntivo iscritta per l'importo totale di euro 116.796,00 - in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
5. 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
6. TRASCRIZIONE dell'11.12.2018 - Reg. Part. 15717 Reg. Gen. 19857 - Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 2220 del 29.10.2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
7. TRASCRIZIONE del 14.2.2020 - Reg. Part. 2016 Reg. Gen. 2581 - Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 148 del 24.1.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
8. TRASCRIZIONE del 17.2.2022 - Reg. Part. 1966 Reg. Gen. 2426 - Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 194 del 2.2.2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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;"

Unità immobiliare destinata ad attività commerciale di mq. 860.00 circa, posta al piano terra con annessi corte esterna di esclusiva pertinenza e deposito al piano seminterrato del maggior fabbricato in REGGIO CALABRIA Viale Europa Angolo Via Petrillina n.56 - Nel NCEU foglio 109 part. 887 sub 49 cat. D/8

Trattasi di immobile destinato ad attività commerciale, censito nel NCEU al foglio di mappa 109 particella 887 sub 49 categoria D/8, intestato in piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; l'immobile fa parte del maggiore complesso edilizio a sei piani fuori terra, oltre lastrico solare, ubicato in Reggio Calabria in fregio al Viale Europa n.56, ad angolo con la via Petrillina, e precisamente in fregio alla rotatoria da cui si diramano le direzioni verso la zona sud della Città (Via Sbarre C.li e Viale Calabria), verso il quartiere Modena ed il relativo svincolo autostradale, ovvero verso il centro storico cittadino.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un negozio posto al piano terra al quale sono annessi la corte esterna a livello, di pertinenza esclusiva, nonché un deposito posto al piano seminterrato.

L'edificio di cui fa parte l'u.i.u., presenta struttura intelaiata in c.a, tamponamenti in latero cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, copertura piana e serramenti esterni in legno corredati da avvolgibili quanto ai piani superiori con destinazione residenziale.



Il piano terra è invece costituito in gran parte dall'immobile di natura commerciale pignorato, per il resto da locali garage di proprietà di terzi. Nello specifico l'ingresso principale ai locali oggetto di stima, situato all'interno della corte interna di pertinenza esclusiva, è garantito da porte vetrate in ferro, alcune di forma semi circolare, in coerenza con il prospetto principale del fabbricato, esposte sul Viale Calabria. È altresì presente un ingresso secondario posto sul lato nord, in fregio alla Via Petrillina, costituito da una vetrata in ferro con serranda in metallo, utilizzabile per il carico e scarico merci. Sono altresì presenti su tutto il perimetro del locale vetrate in ferro fisse, talune munite di serrande metalliche di colore blu.

L'immobile, al piano terra, è costituito da un ampio locale commerciale principale, della tipologia negozio (già adibito a supermercato, sono ancora presenti attrezzature e casse di pagamento) di mq 553,60, un locale accessorio posto sul retro di mq 18,30 ed il vano scale, munito di montacarichi, di mq 65,64; dal vano scale ovvero dal montacarichi, attraverso una porta di sicurezza munita di apertura antipanico, si accede al piano interrato, dotato di finestre/luce del tipo "bocca di lupo", ove è presente un locale adibito a deposito, oltre a due servizi igienici ed a due spogliatoi, il tutto per una superficie complessiva di mq. 62,63. Annessa all'immobile è la corte interna ad uso esclusivo che misura mq.159,27.

La pavimentazione di entrambi i locali è in gres ceramicato; le pareti dell'intera unità immobiliare sono trattate con pittura semplice di colore bianco; al piano terra, nel locale commerciale principale sono inoltre presenti pilastri a vista pitturati di bianco con intramezzi in specchi. I soffitti sono interamente di colore bianco, al piano terra sono in parte controsoffittati in cartongesso, da cui propendono gli impianti di illuminazione.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono stati realizzati a norma. Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione.

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (**all.10**).



-Confini-

L'immobile individuato con la particella il sub 49 confina:

- A nord con corte esclusiva e Via Petrillina
- a sud con subalterno 12,
- a est con corte esclusiva e Viale Europa;
- ad ovest, parte con vano scala condominiale e parte stessa ditta.

-Attestazione Prestazione Energetica-

L'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica, allegato al contratto di locazione commerciale vigente, opponibile alla procedura (*ved. infra risposta quesito n.11*). L'APE rinvenuto risulta rilasciato in data 23.6.2014 ed è pertanto allo stato valido ed efficace. Dall'esame dello stesso è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "G" (***all.11***).

-Inquadramento Territoriale

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è sito in zona sud della città di Reggio Calabria, sul Viale Europa nelle immediate vicinanze di Via Sbarre Centrali e del quartiere S. Anna.

L'area di edificazione in cui è ubicato l'edificio è caratterizzata da intensa urbanizzazione con edifici del tipo civile, in prossimità della rotatoria e quindi nelle vicinanze degli svincoli autostradali, 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.

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; accerti, altresì, **la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento**"*



I dati catastali emergenti dal pignoramento sono tutti idonei per la corretta identificazione dell'immobile pignorato.

Tuttavia, in relazione al deposito posto al piano seminterrato 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*).

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/2/2022), l'immobile pignorato risulta di proprietà del debitore Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Calabria il 15.03.1959, in virtù di compravendita trascritta il 26/7/1991 al n 9460 R.P. ed al n. 11083 R.G..

QUESITO 4

“proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale”

Durante i sopralluoghi, in relazione sia al negozio posto al piano terra che al deposito posto al piano seminterrato sono state riscontrate difformità di natura sia urbanistica che catastale.

Con riguardo a quella catastale, è stata accertata una difformità rilevante tra lo stato attuale del deposito e quello ufficiale risultante dal catasto. Nello specifico è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, stante l'avvenuta realizzazione di due spogliatoi e due servizi igienici e la mancata rappresentazione di due infissi sul prospetto.

Per tale motivo lo scrivente ha aggiornato mediante la procedura “DOCFA” la planimetria catastale con la causale “diversa distribuzione degli spazi interni” (***all.12***).

QUESITO 5



“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;”

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, gli immobili pignorati ricadono per il PRG in Zona Omogena B e per il PSC in ATU 3.8. Sono pertanto conformi sia allo strumento urbanistico che alla destinazione d'uso.

QUESITO 6

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;”

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:

- Concessione edilizia n.182 del 6.11.1990;
- Certificato di agibilità n.279 del 30.7.2014.

Esaminati gli atti urbanistici assentiti (progetto ed elaborati), l'immobile è risultato difforme rispetto agli atti autorizzativi esistenti.

Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- **Piano terra** – Presso i locali al piano terra, adibito a negozio, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni: a) risulta non conforme quanto realizzato presso il vano scale originario condominiale, in quanto quest'ultimo era molto più ampio di quello attuale; probabilmente, nel corso della costruzione (ad opera della ditta riconducibile alla proprietà) è stata ridotta la superficie originariamente destinata a vano scale e la porzione ricavata per effetto della riduzione è stata ceduta in ampliamento



alla superficie destinata ad attività commerciale; *b)* è stata, altresì, realizzata una parete divisoria al fine di creare un vano separato dall'attività di vendita; *c)* il vano scale interno al piano terra, di congiunzione con il piano interrato, è stato modificato, anche strutturalmente, con difformità dal momento che risultano realizzati una scala ed un montacarichi non previsti nel progetto originario assentito.

- **Piano seminterrato** - Presso i locali al piano interrato adibiti a deposito è stato accertato, oltre la difformità urbanistica del vano scale interno e del montacarichi, corrispondente al piano terra: *a)* è stato eretto un muro divisorio, al fine di creare un vano deposito; *b)* una diversa distribuzione degli spazi interni dal momento che sono stati realizzati due servizi igienici e due spogliatoi.

Le difformità di che trattasi sono evidenziate nelle allegate tavole di raffronto opportunamente elaborate rispettivamente per il piano terra (***all.13***) e per il piano seminterrato (***all.14***).

Al fine di recuperare gli abusi descritti, occorre presentare una SCIA in SANATORIA, indispensabile per allineare gli atti autorizzativi urbanistici allo stato catastale e dei luoghi. L'oblazione ammonta a complessivi euro 10.000,00.

QUESITO 7

"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 Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale;"

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

QUESITO 8



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

L'immobile in esame non risulta pignorato pro quota.

QUESITO 9

“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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;”

L'immobile risulta condotto in locazione commerciale dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in persona dell'omonimo titolare, in virtù di contratto del 16.9.2017, registrato in data 18.9.2017 al n. 3980 serie III T, per il canone mensile di euro 4.500,00, per la durata di sei anni a far data dall'1.10.2017 sino al 30.9.2023 (**all.15**). Trattasi, pertanto di contratto opponibile alla procedura. Si evidenzia che il canone mensile stabilito in contratto risulta congruo, per come emerso dal calcolo eseguito in risposta al quesito n.14.

QUESITO 10

“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 11

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”

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

QUESITO 12

“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Con riferimento agli oneri condominiali, l'amministratore del condominio ha trasmesso prospetto contabile delle spese relative agli immobili oggetto di esecuzione (**all.16**), dal quale risulta, con riferimento all'anno 2021 ed all'anno in corso, il seguente debito:

anno 2021 (Bilancio Consuntivo)	residuo € 567,80
anno 2022 (Bilancio Preventivo)	€ 911,60
IMPORTO COMPLESSIVO DOVUTO	€. 1.479,40

L'amministratore ha altresì comunicato che l'assemblea condominiale ha deliberato (delibere 4.6.2021 e 10.12.2021) l'accesso ai benefici fiscali del Superbonus 110 e che è stato conferito incarico ai professionisti per la fase esecutiva.

QUESITO 13

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito



*dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato."*

Metodi di stima e stima

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

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

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più



frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

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

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, si è preferito, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale. Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

Unità immobiliare destinata ad attività commerciale di mq. 859,34, posta al piano terra con annessi corte esterna di esclusiva pertinenza a livello e deposito posto al piano seminterrato del maggior fabbricato in REGGIO CALABRIA Viale Europa Angolo Via Petrillina n.56 - Nel NCEU foglio 109 part. 887 sub 49 cat. D/8.

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione commerciale, 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:

$$RI = € 4.700,00 \times 12 \text{ mesi}$$

$$RI = € 56.400,00$$



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 commerciale, essenzialmente nel seguente ordine:

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

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

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,70 \times RI = 0,70 \times € 56.400,00 = € 39.480,00$$

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

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

1,50 % ed il 5,50%



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

$$r_m = 3,50 \%$$

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

$$Vm_1 = R_n / r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm_1 = \underline{\underline{\text{€ } 39.480,00 / 0,0350 = \text{€ } 1.128.000,00}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (€ 1200,00) che dal valore attribuito dall'OMI - secondo semestre 2021 (Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA. - Codice zona: C6 - microzona 5 - (€ 770,00+€ 1000,00=2= € 885,00)), 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

$$885,00 \text{ e } 1.200,00 \text{ €/mq} = /2 = \text{€ } 1042,50$$

$$\text{Arrotondato a € } 1050,00$$

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

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm_2 = \underline{\underline{\text{€/mq } 1.050,00 \times 859,34 \text{ mq} = \text{€ } 902.307,00}}$$

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.

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

$$\underline{\underline{(\text{€ } 1.128.000,00 + \text{€ } 902.307,00) / 2 = \text{€ } 1.015.153,50}}$$

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

$$\underline{\underline{Va = \text{€ } 1.000.000,00}}$$



Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Reggio Calabria mediante i due metodi suindicati, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, sottraendo il costo necessario per sanare gli abusi presenti (meglio descritti in risposta al quesito n. 6), con pratica SCIA in Sanatoria comprensiva di prove sismiche e calcoli strutturali, ipotizzando quindi un costo complessivo pari ad euro 20.000,00.

Avremo così che il valore del bene, pari a:

$$V_a = 1.000.000,00 - 20.000,00 = € 980.000,00$$

in conto tondo, sarà pari a:

$$V_a = € 980.00,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI (ricavato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA. - Codice zona: C6 - microzona 5), si sono potuti ricavare i dati dei valori di locazione mensili, relativi agli immobili a destinazione commerciale siti nel Comune di Reggio Calabria, riportati nella tabella seguente:

OMI da 6,0 a 8,2 €/mq
Indagine diretta da 3,0 a 5,0 €/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 5,55. Si stima dunque un canone mensile di:

$$€/mq * mese 5,55 \times mq 859,34 = € 4.769,33 €/mensili$$

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

$$4.700,00 €/mese$$



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 attività commerciale di mq. 859,34, posta al piano terra con annessi corte esterna di esclusiva pertinenza a livello e deposito posto al piano seminterrato del maggior fabbricato in REGGIO CALABRIA Viale Europa Angolo Via Petrillina n.56 - Nel NCEU foglio 109 part. 887 sub 49 cat. D/8.	
Prezzo di vendita:	euro 980.000,00

La presente relazione che si compone di n. 24 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec.

Elenco Allegati

All.1 - nomina

All.2 - Verbale accesso 25.5.2022

All.3 - Verbale accesso 08.6.2022

All.4 - Elaborato Fotografico

All.5 - Documentazione Catastale

All.6 - Istanza atti autorizzativi

All.7 - Atti Autorizzativi

All.8 - Elenco iscrizioni e Trascrizioni

All.9 - Elenco iscrizioni e Trascrizioni

All.10 - Elaborato Grafico

All.11 - Attestato di Prestazione Energetica

All.12 - Documentazione Catastale aggiornata

All.13 - Tavole Urbanistiche con Raffronto Stato dei luoghi PT

All.14 - Tavole Urbanistiche con Raffronto Stato dei luoghi S1

All.15 - Contratto di Locazione

All.16 - Oneri Condominiali

Reggio Calabria, 26.07.2022


L'Esperto Estimatore

