

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 88/2021 R.G.Es.

Promossa da ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. nei confronti di 

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima degli immobili pignorati

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott. Bugge' Francesco Maria Antonio
Tribunale di Reggio Calabria**

PREMESSA

Con nomina del 03.02.2022 ed accettazione del 11.02.2022, la S.V.I. ha incaricato il sottoscritto ing. Vincenzo Africa, con studio tecnico in Reggio Calabria Via Strada Feudo 43 – 89134 Pellaro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 1608, nella procedura di Esecuzione Immobiliare promossa da ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. nei confronti di [REDACTED], a rispondere ai seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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) *accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo,*

a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni la trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

- *deve acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
 - *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad. Esempi: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);*
- 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;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCLA 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 art. 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
- 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, riferendo immediatamente al G.E. ove si rende necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascun lotto 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;*
- 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;

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

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, anche 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;*

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;*

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;*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 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;

- 3) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico **solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni**;
- 5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

CRONOLOGIA SINTETICA DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data **25/02/2022** eseguito primo accesso presso l'immobile sito in Ravagnese (RC) n. 60 scala D, congiuntamente al custode avv. Maria Elena Giovannella e restituito graficamente il rilievo effettuato;
- In data **04/03/2022** eseguito primo accesso presso il Terreno in località Paolucci o Battaglia sito nel Comune di Montebello Jonico (RC), congiuntamente al custode avv. Maria Elena Giovannella;
- In data **11/03/2022** eseguito primo accesso presso i Terreni in località via Condera Campi Francesi nel Comune di Reggio Calabria (RC), congiuntamente al custode avv. Maria Elena Giovannella;
- In data **26/04/2022** richiesta di accesso agli atti (Terreno fg. 53 part. 86) - Pratiche Edilizie e Certificato Destinazione Urbanistica, presso il Comune di Montebello;
- In data **11/04/2022**, richiesta di proroga, concessa in data 04/05/2022;
- In data **26/04/2022** richiesta di accesso agli atti (Fabbricato foglio 1 sez. Gallina part. 395 sub 57, Terreni foglio 89/A part. 2191 e 2197) - Pratiche Edilizie e Certificato Destinazione Urbanistica, presso il Comune di Reggio Calabria;
- In data **05/05/2022**, previa prenotazione del 02.05.2022, richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria per la verifica di atti (contratti di locazione registrati, comodati d'uso, usufrutto, assegnazione all'ex coniuge) opponibili alla procedura esecutiva. Tale accesso non è andato a buon fine in quanto, secondo le disposizioni d'ufficio, la richiesta doveva essere formalizzata con pec;
- In data **05/05/2022**, nuova richiesta di accesso agli atti mediante pec;
- In data **12/05/2022**, riscontro del Comune di Montebello sulla destinazione Urbanistica del Terreno fg. 53 part. 86;
- In data 30/05/2022, a seguito della disponibilità dell'esecutato, eseguito rilievo dei terreni individuati al fg. 89 particelle 2191 e 2197;
- In data **31/05/2022**, atteso inutilmente la convocazione/risposta da parte del Comune di Reggio Calabria settore Urbanistica (alla richiesta di accesso agli atti del 26/04/2022) lo scrivente si recava presso gli i suddetti uffici per l'accesso agli atti (Fabbricato foglio 1 sez.

Gallina part. 395 sub 57, Terreni foglio 89/A part. 2191 e 2197) - Pratiche Edilizie e Certificato Destinazione Urbanistica;

- In data **01/06/2022**, sulla base delle stesse circostanze di giorno 31/05, mi recavo presso l'Agenzia del Territorio per l'Ispezione Ipotecaria e l'acquisizione degli atti di provenienza dei beni pignorati, reperiti presso l'Archivio Notarile ed il Notaio Autuori Maria Luisa (con studio in Bova Marina);
- In data **03/06/2022**, sulla base delle stesse circostanze di giorno 31/05, mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate per l'Ispezione di eventuali atti opponibili alla procedura esecutiva;
- In data 07/06/2022 presso l'Agenzia del Territorio:
 - Presentazione DOCFA relativa al sub 57 part. 395 del fg. 1 GNA per aggiornamento atti catastali;

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione;

Il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. Dall'esame degli atti è possibile riscontrare che i beni sono correttamente descritti ed univocamente individuati.

Dai certificati Ipotecari allegati al fascicolo e dalle relative ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio in data 01/06/2022 ed allegate (*cf. allegati alla relazione*), riferite nel periodo compreso tra il 18/10/2000 ed il 16/09/2021 sono risultate le seguenti **formalità** con le relative note di trascrizione/iscrizione, di seguito riportate:

TERRENO Comune di Reggio Calabria (RC), fg. 89 partt. 2191 e 2197 (ex. 1903 – frazionamento del 08/03/2001 prat. n. 52766 – consistenza 1.448 mq. fino al 27/12/2006; frazionamento del 27/12/2006 prat. n. RC0201196 – consistenza 1.268 mq. fino al 27/04/2007; frazionamento del 27/04/2007 prat. n. RC0204165 – consistenza 1.228 mq. fino al 10/12/2010; tabella di variazione del 10/12/2010 prat. n. RC0384184 – consistenza 1.228 mq. fino ad oggi):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2000 – Registro Particolare 10027 - Registro Generale 12969 – Pubblico Ufficiale Notaio Francesco Putorti Repertorio 218898 del 16/10/2000 – ATTO DI COMPRAVENDITA (l'appezzamento di terreno è gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile, attraverso la stradella che delimita il muro di cinta del cimitero di Condera (RC));

TERRENO Comune di Montebello (RC), fg. 53 part. 86:

1. ISCRIZIONE A FAVORE del 15/01/2004 – Registro Particolare 539 - Registro Generale 678 – Pubblico Ufficiale Notaio AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 70100 del 20/12/2003 – DONAZIONE (l'accesso al fondo, pedonale e carraio, è dato dalla limitrofa strada provinciale); **FABBRICATO Comune di Reggio Calabria, fg. 1 GNA part. 395 sub. 57** (abitazione di tipo economico A3 – consistenza 5,5 vani – Via Ravagnese 60 Scala D Piano 3°):
1. ISCRIZIONE A FAVORE del 30/06/2007 – Registro Particolare 8780 - Registro Generale 15393 – Pubblico Ufficiale Notaio FEDERICO SALVATORE Repertorio 14948/5801 del 25/06/2007 – COMPRAVENDITA (sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni, il diritto d'uso sul lastrico solare, il posto auto nella zona di parcheggio cortilizio);
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2007 - Registro Particolare 4674 - Registro Generale 15394 – Pubblico Ufficiale Notaio FEDERICO SALVATORE Repertorio 14949/5802 del 25/06/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO A FAVORE – BANCA PER LA CASA S.P.A. (MI);
DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA – Buonocore Trofimenà – CF: BNC TFM 48S55 H703K

ATTO GIUDIZIARIO del 30/11/2020 - Registro Particolare 1346 - Registro Generale 18297 – Autorità Emittente TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 277/2019 del 01/04/2019 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo – Immobili:

unità negoziale 1

- immobile 1 fg. 53 part. 86 – catasto terreni Comune di Montebello Jonico (RC);
- immobile 2 fg. 89 part. 2191 – catasto terreni Comune di Reggio Calabria (RC);
- immobile 3 fg. 89 part. 2197 – catasto terreni Comune di Reggio Calabria (RC);
- immobile 4 fg. 1 GNA part. 395 sub 57 – catasto fabbricati Comune di Reggio Calabria (RC);
- immobile 5 fg. 89 part. 2022 sub 1 – catasto fabbricati Comune di Reggio Calabria (RC);

unità negoziale 2 (non oggetto di pignoramento)

-

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2021 (ATTO GIUDIZIARIO) - Registro Particolare 13223 - Registro Generale 15679 – Autorità Emittente UNEP CORTE D'APPELLO DI

REGGIO CALABRIA Repertorio 1376/2021 del 06/08/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

unità negoziale 1

- immobile 2 fg. 89 part. 2191 – catasto terreni Comune di Reggio Calabria (RC);
 - immobile 3 fg. 89 part. 2197 – catasto terreni Comune di Reggio Calabria (RC);
 - immobile 4 fg. 1 GNA part. 395 sub 57 – catasto fabbricati Comune di Reggio Calabria (RC);
- SOGGETTO A FAVORE – ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. Romania (EE);

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Sono stati acquisiti:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 5789 del 12/05/2022) del Terreno sito nel Comune di Montebello ed identificato catastalmente al fg. 53 part. 86, la cui destinazione è: "Zona Agricola (E)";
- Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 0114460 del 01/06/2022) del Terreno sito nel Comune di Reggio Calabria ed identificato catastalmente al fg. 89 partt. 2191 e 2197 (ex 1903), la cui destinazione è riportata nella seguente tabella:

SI CERTIFICA

Che la particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
Reggio Calabria	89	2191/Parte	F - Aree Verdi	Art.23 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2191/Parte	F - Area per attrezzature cimiteriali	Art.15 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2197/Parte	F - Aree Verdi	Art.23 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2197/Parte	F - Area per attrezzature cimiteriali	Art.15 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2197/Parte	Zone destinate alla viabilità	Art.12 N.t.a.

Quesito 2.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato,....._

I beni immobili sottoposti a procedure esecutiva, sono siti nel comune di Montebello Jonico e nel comune di Reggio Calabria; in dettaglio:

- *Terreno in località Paolucci o Battaglia - Comune di Montebello Jonico (RC), catastalmente FG. 53 particella 86;*
- *Appartamento sito in via Ravagnese n.60 scala D – Comune di Reggio Calabria catastalmente FG. 1 GNA particella 395 sub 57;*
- *Terreno in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria 180 mt. catastalmente FG. 89 particella 2191;*

- *Terreno in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria 1228mt. catastalmente FG. 89 particella 2197.*

TERRENO fg. 53 part. 86 – Comune di Montebello Jonico (RC)

Trattasi di fondo sito nel Comune di Montebello Jonico in aderenza al sedime stradale della Strada Provinciale contrada Tigani. Ha giacitura in pendenza di circa 10° - 12° con orientamento ad Est; catastalmente è individuato al foglio 53 del Comune di Montebello J. Particella 86. Al fondo si accede direttamente dalla strada provinciale a piedi o con mezzo da sterrato (fuoristrada, trattore, etc.).



Fondo sito in località Paolucci o Battaglia – Comune di Montebello Jonico (RC) – Fg. 53 part. 86 (estratto da Google Earth)

Catastalmente risulta classificato in categoria Seminativo ed ha una consistenza catastale di mq. 1950. Confina con le particelle 91, 85 e 51, oltre che con la strada provinciale che rappresenta l'unico elemento infrastrutturale di collegamento con i centri urbani di Saline Joniche e Masella di Montebello Jonico. Risulta sprovvisto di energia elettrica e di dotazione idrica.

La zona di appartenenza del fondo è un contesto rurale, con alcune case sparse lungo la strada, priva dei servizi primari (centri commerciali, farmacie, ecc.) nelle vicinanze.

TERRENO fg. 89/A partt. 2191 e 2197 (ex. 1903) – Comune di Reggio Calabria (RC)



Fondi siti in Via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria (RC) – Fig. 89 partt. 2191 e 2197 (estratto da Google Maps)

Trattasi di terreni siti nel Comune di Reggio Calabria in adiacenza ai muri di cinta lato ovest del Cimitero Storico di Condera (RC). La part. 2191 ha una giacitura prevalentemente piana, di forma pressoché trapezoidale risulta completamente delimitata su tre lati da muri in blocchi di cls e, per la parte posta sul lato sud a ridosso del terrapieno, con muro in c.a.; il quarto lato è rappresentato dal corpo di fabbrica dell'attività di vetreria. Su predetta particella insiste una costruzione abusiva adibita ad uso ufficio con annesso servizio igienico; risulta completamente pavimentata con piastrelle di ceramica colorata, dotata di serramenti in alluminio, impianto idrico ed elettrico. La rimanente porzione di terreno è piastrellata con mattonelle di cemento ed è provvista di pergola in acciaio verniciato.

La part. 2197 ha una doppia giacitura che per i $\frac{3}{4}$ risulta pressoché in piano e la parte rimanente in forte pendenza con inclinazione sulla galleria di Spirito Santo. Risulta delimitata sui confini con muri in blocchi di cls, con il corpo di fabbrica dell'attività di vetreria e con recinzione metallica sulla porzione scoscesa. Allo stato attuale, il terreno è inutilizzato (incolto) con la presenza di un ricovero di animali dismesso, in mattoni forati e blocchi di cls, che occupa una superficie di circa 18 mq. Catastalmente è individuato al foglio 89/A del Comune di Reggio Calabria Particelle 2191 e 2197. Si accede dalla via Reggio Campi II° tr. attraverso una stradella che costeggia il muro di cinta cimiteriale.

Catastalmente, la particella 2191 risulta seminativo arborato in classe IV con consistenza pari a 180 mq., coerentemente con i rilievi di campo. La particella 2197 risulta in parte pascolo arborato con consistenza pari a 789 mq. ed in parte seminativo arborato con consistenza di 439 mq. (per un totale di 1.228 mq.) I rilievi effettuati hanno consentito di misurare solo la parte in piano che risulta essere pari a 946 mq., la consistenza della rimanente porzione (parte scoscesa), non essendo possibile l'accesso, è stata ricostruita attraverso la sovrapposizione grafica delle mappe catastali con il rilievo di campo effettuato, ottenendo una superficie di circa 166 mq. Sulla consistenza catastale della particella pari a 1228 mq., risulta uno scostamento di circa 116mq., rispetto alla consistenza ricostruita con l'ausilio del rilievo.

I fondi di cui trattasi sono situati al centro della città, con collegamento immediato al raccordo autostradale.

FABBRICATO fg. 1 GNA part. 395 sub 57 – Comune di Reggio Calabria (RC)



**Vista del maggior fabbricato in cui è ubicato l'immobile Fg. 1 GNA part. 395 sub 57
(estratto da Google Maps)**

L'immobile è sito nel Comune di Reggio Calabria in via Ravagnese (RC) n. 60 scala D piano 3°. Il cespite oggetto di procedura, si sviluppa su unico livello al piano terzo di un maggior fabbricato residenziale di n. 5 piani ft. oltre lastrico solare, è individuato catastalmente al

foglio 1 sezione Gallina, particella 395 sub. 57. Al complesso si accede attraverso una corte condominiale e, all'appartamento, mediante ascensore o corpo scala.

Catastalmente risulta classificato in categoria A/3 - abitazioni di tipo economico; limita con androne scale e con altri proprietari.

Il quartiere di riferimento è in zona semicentrale della città, posta in prossimità dell'Aeroporto dello Stretto, è caratterizzata da fabbricati per civile abitazione di recente costruzione a cinque piani f.t. e da preesistenti di tipo economico o post terremoto risalenti agli anni '20 ad uno o due piani f.t.. Sempre nelle vicinanze a circa 200 mt. più a sud, si trova il più grande depuratore cittadino. La viabilità del territorio non si è adeguata allo sviluppo delle nuove costruzioni, difatti il tessuto urbano è costituito da strade di modeste dimensioni (strade di quartiere) eccezion fatta per la via Ravagnese Inferiore, che rappresenta il collegamento cittadino all'Aeroporto dalla zona sud di Reggio C. e alla via Ravagnese Superiore, che risulta di capacità adeguata. Quest'ultima è sede di numerose attività e per questo molto trafficata; l'accesso al complesso residenziale è consentito proprio dalla via Ravagnese Superiore.

Risulta ben collegato con i servizi primari (supermercati, uffici postali, farmacia, bar, etc.) e, tramite l'aeroporto, alla SS 106 Jonica; Stazione Ferrovia e Autostrada risultano meno agevoli da raggiungere.

Con riferimento alla **consistenza**, la superficie catastale totale (indicata) è di mq. 99,00. Relativamente alla superficie rilevata, risulta una superficie lorda di mq. 74 oltre mq. 4,64 di superficie scoperta (balcone); altezza interna mt. 2,65. In dettaglio gli ambienti interni (superficie netta) misurano:

- mq. 36,64 per il soggiorno – cucina;
- mq. 6,57 per il bagno;
- mq. 18,54 per la camera, oltre mq. 4,64 di superficie scoperta (balcone).

Dal punto di vista strutturale, l'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero – cemento; le tamponature sono realizzate in laterizio.

Per la distribuzione degli ambienti, si distingue un ambiente soggiorno – cucina (*cfr. allegati alla relazione*), bagno e camera con balcone.



Soggiorno - Cucina



Bagno



Camera

Per quanto riguarda le finiture, soggiorno-cucina e camera hanno pavimentazione ceramica color beige e zoccolino in legno, il bagno ha pavimentazione in mattonelle ceramiche bianche e rivestimento murale ceramico (h = mt. 2,10) con fantasia a strisce e colori chiari. Le pareti ed il soffitto sono rifinite ad intonaco civile con tinteggiatura bianca. Le porte interne sono in tamburato di legno essenza chiara.

Per quanto riguarda i sistemi di chiusura esterna, il sistema imbotte cassonetto è in monoblocco metallico; i serramenti sono in alluminio con doppio vetro; le tapparelle sono in pvc. Non si hanno notizie circa la conformità degli impianti (idrico, elettrico). L'acqua calda-sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Il condizionamento avviene tramite due split datati da 12.000 BTU; al sopralluogo uno risultava non funzionante.

Il sig. [REDACTED] ha prodotto Attestato di Prestazione Energetica (APE) datato 16/05/2014, a firma dell'arch. Fortunato Barreca iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1723. Dall'esame dell'elaborato prodotto, l'appartamento oggetto di pignoramento risulta in classe energetica "F".

Quesito 3.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....;

Sull'atto di Pignoramento, i beni sono catastalmente individuati correttamente; anche gli estratti di mappa allegati al pignoramento, risultano corretti.

Occorre evidenziare che, con riferimento al *fabbricato fg. 1 GNA part. 395 sub 57 – Comune di Reggio Calabria (RC)*, dal confronto tra lo stato di fatto (rilievo di dettaglio) e la planimetria catastale, sono emerse alcune incongruenze per cui si è provveduto alla loro necessaria variazione.

In particolare, si è riscontrata sulla planimetria catastale una diversa distribuzione degli ambienti con una maggiore superficie. Pertanto, si è provveduto alla redazione del nuovo elaborato planimetrico (Accatastamento – DOCFA).

Quesito 4.

Accerti la proprietà del bene in capo al debitore risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni la trascrizione del pignoramento;

TERRENO Comune di Reggio Calabria (RC), fg. 89 part. 2191 (ex. 1903)

Il terreno (originariamente fg. 89 part. 1903 – consistenza mq. 1.950) è stato acquistato dall'esecutato con atto notarile pubblico (notaio Putorti Francesco) del 16/10/2000 n. di repertorio 218898, dalla [REDACTED] per l'importo di lire [REDACTED]. Il predetto terreno è stato oggetto di un primo frazionamento del 08/03/2001 pratica n. 52766, dando origine alla particella 2021 – consistenza 1.448 mq. Un secondo frazionamento del 27/12/2006 pratica n. RC 0201196, dando origine all'attuale particella n. 2191 – consistenza 180 mq.

TERRENO Comune di Reggio Calabria (RC), fg. 89 part. 2197 (ex. 1903)

Il terreno (originariamente fg. 89 part. 1903 – consistenza mq. 1.950) è stato acquistato dall'esecutato con atto notarile pubblico (notaio Putorti Francesco) del 16/10/2000 n. di repertorio 218898, dalla [REDACTED] per l'importo di lire [REDACTED]. Il predetto terreno è stato oggetto di un primo frazionamento del 08/03/2001 pratica n. 52766, dando origine alla particella 2021 – consistenza 1.448 mq. Un secondo frazionamento del 27/12/2006 pratica n. RC 0201196, dando origine alla particella n. 2192 – consistenza 1.268 mq. Un terzo frazionamento del 27/04/2007 pratica n. RC 0204165, dando origine all'attuale particella n. 2197 – consistenza 1.228 mq. In ultimo, tabella di variazione del 10/12/2010 pratica n. RC 0384184 che suddivide la particella 2197 in due colture diverse (pascolo arborato di 789 mq. e seminativo arborato di 439 mq.).

TERRENO fg. 53 part. 86 – Comune di Montebello Jonico (RC)

Il terreno (originariamente di consistenza mq. 4.590) è pervenuto all'esecutato con atto di donazione (notaio Autuori Maria Luisa) del 20/12/2003 n. di repertorio 70100, dal [REDACTED]

[REDACTED]. Il predetto terreno è stato oggetto di frazionamento del 18/03/1987 n. 3073, che ha ridotto la consistenza agli attuali 1.950 mq.

FABBRICATO fg. 1 GNA part. 395 sub 57 – Comune di Reggio Calabria (RC)

Il fabbricato è stato acquistato dall'esecutato con atto notarile pubblico (notaio Federico Salvatore) del 25/06/2007 n. di repertorio 14948/5801, dal [REDACTED]

Per tutti i beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti, così come riportato nella cronologia delle operazioni peritali, gli atti di provenienza (*cfr. allegati alla relazione*).

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;

TERRENO Comune di Reggio Calabria (RC), fg. 89 partt. 2191 e 2197 (ex. 1903)

Dal contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria prot. n. 0114460 del 01/06/2022, risultano le seguenti destinazioni:

SI CERTIFICA

Che la particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
Reggio Calabria	89	2191/Parte	F - Aree Verdi	Art.23 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2191/Parte	F - Area per attrezzature cimiteriali	Art.15 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2197/Parte	F - Aree Verdi	Art.23 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2197/Parte	F - Area per attrezzature cimiteriali	Art.15 N.t.a.
Reggio Calabria	89	2197/Parte	Zone destinate alla viabilità	Art.12 N.t.a.

il cui utilizzo non è conforme (per la particella 2191) con la destinazione d'uso di Piano.

Difatti, sulla stessa particella 2191, insiste un **manufatto abusivo** di oltre 50 mq. adibito ad uso ufficio con annesso servizio igienico (pavimentato e con parziale rivestimento murale), che occupa il 30% della superficie totale. Tale costruzione presumibilmente in blocchi di cls, risulta pavimentata con piastrelle di ceramica colorata, dotata di serramenti in alluminio verniciato, impianto idrico ed elettrico, la cui fornitura è concessa dall'attività di vetreria. Il tetto piano è costituito da soletta in c.a. con controsoffitto in doghe di legno tinteggiato; le porte interne sono in tamburato di legno. Accertata la difformità del manufatto di che trattasi, lo stesso non può

essere sanato (art. 36 del DPR 380/2001) ed ai sensi dell'art. 31 comma 4 del DPR 380/2001 sarebbe soggetto ad ingiunzione a demolire.

Per la particella 2197 del foglio di mappa 89, atteso che su di essa oltre al rudere agricolo non insiste alcun'altra costruzione, la sua attuale destinazione d'uso è in linea con quella di Piano.

TERRENO fg. 53 part. 86 – Comune di Montebello Jonico (RC)

Dal contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montebello Jonico prot. n. 5789 del 12/05/2022, risulta che la particella 86 del foglio di mappa 53 ha destinazione urbanistica nel PRG vigente: “Zona Agricola (E)”, il cui utilizzo è conforme con la destinazione di Piano.

FABBRICATO fg. 1 GNA part. 395 sub 57 – Comune di Reggio Calabria (RC)

L'immobile di cui al sub 57 risulta conforme alla destinazione urbanistica prevista nel vigente PRG del Comune di Reggio Calabria, che prevede la seguente destinazione: “ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO B” – Zona di Ristrutturazione.

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 art. 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40 co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

Le ricerche effettuate sull'immobile, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (richiesta inoltrata con pec del 26/04/2022 e successivo accesso agli Uffici Comunali del 31/05/2022), hanno consentito il reperimento del titolo edilizio (Concessione di Edificazione n. 67 del 10/09/1982 pratica n. 10075/82 – Autorizzazione del Genio Civile prot. n. 6021 del 24/07/1982) e degli elaborati grafici allegati, del maggior fabbricato, di cui fa parte il cespite in oggetto (*cf. allegati alla relazione*). Tale Concessione si riferisce ad un complesso residenziale costituito da n. 7 corpi di fabbrica in c.a. a 5 piani f.t. più portico, garages, negozi ed altri usi, che risultava subordinata al rilascio del N.O. dei VV.FF.

Tale n.o. non è stato rilasciato per una serie di difformità riscontrate in sede di sopralluogo da parte dello stesso Ufficio Prevenzione Incendi e riportate in calce nel Verbale prot. n. 379 – pratica n. 5320 del 10/11/1983 (*cf. allegati alla relazione*).

A partire dal 2003, il complesso edilizio è stato interessato da una serie di attività dell’Autorità Giudiziaria per violazioni alle norme tecniche ed urbanistico-edilizie a cui si sono succeduti numerose richieste di condono edilizio corredate dal certificato di idoneità statica a firma dell’Ing. Vincenzo Cortese, depositato presso l’Ufficio del Genio Civile con prot. n. 1158 del 21/03/2005 (*cf. allegati alla relazione*). Su tali numerose richieste di condono, il funzionario preposto riferiva di non avere certezza sull’esistenza di istanze di condono associate al cespite oggetto di procedura esecutiva.

Gli elaborati grafici allegati alla pratica rinvenuta presso l’ufficio Urbanistica del Comune, che rappresentano il maggior fabbricato di cui fa parte il cespite, riportano dimensioni in pianta di mt. 13,30 x 4,80, congruenti con quelle rilevate dallo scrivente, ad eccezione dell’altezza interna pari a 2,65 ml. rispetto ai 2,90 ml. riportata nell’elaborato catastale e del disimpegno d’ingresso. Tale spazio è individuabile sul vano scala degli elaborati tecnici autorizzati che nella realtà risulta rettificato, originando una maggiore superficie di mq. 5,40. e, conseguentemente, un maggior volume pari a circa 14 mc. (*cf. allegati alla relazione*).

Da tali confronti emerge un’immobile con la stessa distribuzione e superfici diverse e con un’altezza interna pari a 2,65 ml., elemento tecnico insufficiente a certificare l’agibilità (SCIA).

Questa condizione di maggior superficie (e quindi di volume) presuppone alcune riflessioni circa la sanabilità dell’immobile, presupposto che ne condiziona la stima economica.

In primis, si valuta l’art. 40 della legge sul condono edilizio – L. 47/85. Dall’esame degli atti, non risulta possibile invocare l’art. 40 c.6 della L. 47/85 sulla doppia conformità in quanto, pur risultando utile la prima data di riferimento dell’abuso (1983) non si rientra con la data della ragione del credito che risale al 2007 (ipoteca per mutuo fondiario) - fuori tempo massimo per qualsiasi condono.

Con riferimento all’art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, non sussistono le condizioni di sanabilità.

Trattandosi quindi di parziale abuso non sanabile e non avendo reperito agli atti alcun ordine di demolizione, lo scrivente è del parere che vadano ripristinate le condizioni originarie di progetto, mediante demolizione parziale di tamponatura e successiva ricostruzione secondo la sagoma degli elaborati tecnici autorizzati, il cui costo a corpo ammonta a circa **euro 3.000,00**.

Quesito 7.

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

Per riguarda i terreni oggetto di pignoramento ed in relazione alla consistenza degli stessi, a parere dello scrivente non risulta conveniente un'eventuale suddivisione in lotti.

Relativamente all'appartamento, lo stesso risulta avere la minima consistenza necessaria ad identificare un'immobile a destinazione di civile abitazione; pertanto, si esclude un'eventuale suddivisione e conseguente vendita in lotti.



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,.....

Tutti i beni interessati sono nella piena proprietà dell'esecutato per cui il caso non ricorre.

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;

Allo stato attuale, il bene interessato risulta occupato dallo stesso esecutato 


Considerato che lo scrivente non ha ricevuto alcun riscontro alla pec del 05/05/2022, il giorno 03/06/2022 si recava presso l'Ufficio del registro per sollecitare le richieste avanzate con la suddetta pec.

Da quanto riferito verbalmente dal funzionario interpellato, non risultano registrati sui beni pignorati, atti tra privati opponibili alla procedura (contratti di locazione, ecc.).

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;

Il caso non ricorre.

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, anche di natura condominiale.....

Sui terreni siti nel Comune di Reggio Calabria al fg. 89 partt. 2191 e 2197, insistono i vincoli sottoelencati così come riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (*cfr. allegato*):

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
Reggio Calabria	89	2191		Vincolo Cimiteriale
Reggio Calabria	89	2197		Vincolo Cimiteriale

e sono soggette ai seguenti

Vincoli tutori ed inibitori:

1	Paesaggistico –ambientale	NO	
2	Sismico	SI	Zona I , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	SI	Vincoli SAC Comunicazione
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprasuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	SI	Rif. Art. 338 RD 1265/1934
13	Fascia rispetto stradale	SI	rif. DM 1404/68 - PRG
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993; Superficie conica

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,.....

Dalla scheda contabile anagrafica (*cfr. allegato*) inviata dall'Amministratore di condominio dott.

risulta un debito per spese condominiali a carico dell'esecutato, **pari ad euro 4.226,00.**

Quesito 13.

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima.....

Per il valore dei beni oggetto di pignoramento, si rimanda all'elaborato peritale di stima.

Terreno in località Paolucci o Battaglia - Comune di Montebello Jonico (RC), catastalmente FG. 53 particella 86 - VALORE DI STIMA 13.500,00 euro;

Appartamento sito in via Ravagnese n.60 scala D – Comune di Reggio Calabria catastalmente FG. 1 GNA particella 395 sub 57 - VALORE DI STIMA 43.000,00 euro;

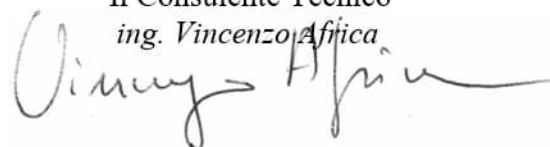
Terreno in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria 180 mt. catastalmente FG. 89 particella 2191 - VALORE DI STIMA 24.000,00 euro;

Terreno in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria 1228mt. catastalmente FG. 89 particella 2197 - VALORE DI STIMA 36.000,00 euro.

Allegati:

1. Accesso agli atti: Istanze ai Comuni - Certificato destinazione Urbanistica Comune di Montebello Jonico (RC) e Reggio Calabria; Titolo Autorizzativo appartamento sub 57, N.O. Genio Civile, Verbale VV.FF., Certificato di Idoneità Statica, Elaborati tecnici autorizzati;
2. Ispezioni Ipotecarie ed atti di provenienza;
3. Prospetto spese condominiali (Scheda contabile anagrafica);
4. Visure Catastali - Elaborati Planimetrici;
5. Elaborati Grafici Immobile Via Ravagnese – Terreni Via Condera;
6. Planimetria Catastale sub 57: Aggiornata (DOCFA);
7. Documentazione fotografica;
8. APE (attestato di prestazione energetica).

Reggio Calabria 10/06/2022

Il Consulente Tecnico
ing. Vincenzo Africa


ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 88/2021 R.G.Es.

Promossa da ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. nei confronti di

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- *Terreno in località Paolucci o Battaglia - Comune di Montebello Jonico (RC)*
- *Appartamento sito in via Ravagnese n.60 scala D – Comune di Reggio Calabria*
- *Terreno in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria 180 mt.*
- *Terreno in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria 1228mt.*

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott. Bugge' Francesco Maria Antonio
Tribunale di Reggio Calabria**

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione immobile	pag. 3
3. Caratteristiche e consistenza dell'immobile	pag. 5
4. Scheda Immobiliare	pag. 6
5. Criteri e metodologie estimative utilizzate	pag. 8
6. Stima del più probabile valore di mercato	pag. 10
7. Scheda Riepilogativa Valore del Lotto	pag. 15

1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico della Dott.ssa Ambra Alvano del Tribunale di Reggio Calabria, in riferimento alla esecuzione immobiliare n° 88/2021 " ABC ASIGURARI REASIGURARI S.A. contro ██████████ con lo scopo di determinare il valore commerciale degli immobili soggetti a procedura.

2. Descrizione dell'immobile: terreno sito in via località Paolucci – Comune di Montebello Jonico (RC)

Trattasi di fondo sito nel Comune di Montebello Jonico in aderenza al sedime stradale della Strada Provinciale contrada Tigani – coordinate 37°955725 15°754377. Ha giacitura in pendenza di circa 10° - 12° con orientamento ad Est; catastalmente è individuato al foglio 53 del Comune di Montebello Jonico, particella 86. Al fondo si accede direttamente dalla strada provinciale a piedi o con mezzo da sterrato (fuoristrada, trattore, etc.).



Fondo sito in località Paolucci o Battaglia – Comune di Montebello Jonico (RC) – Fg. 53 part. 86 (estratto da Google Earth)

Catastalmente risulta classificato in categoria Seminativo ed ha una consistenza catastale di mq. 1950. Confina con le particelle 91, 85 e 51, oltre che con la strada provinciale.

Non è stato effettuato un rilievo topografico della superficie in quanto lo stesso avrebbe avuto un costo non giustificabile con il valore del fondo.

3. Criteri e Metodologie Estimative Utilizzate

Trattandosi di fondo a destinazione agricola, l'assunzione del VAM (valore agricolo medio) come parametro di stima porterebbe ad un valore irrisorio del lotto. Difatti per la zona agraria di riferimento - Regione agraria n. 10 – si ottiene:

$$\text{€/ha } 6650:10000 = 0,665 \text{ €/mq.}$$

Il valore di riferimento a mq., moltiplicato per la consistenza del terreno restituisce un valore di:

$$0,665 \text{ €/mq} \times 1950 \text{ mq} = \mathbf{1.296,75 \text{ euro.}}$$

Pertanto, al fine di individuare un congruo valore economico, la stima che si adotta tiene conto delle potenzialità del terreno, anche in ragione del trend agricolo per aree a clima mediterraneo con scarsa disponibilità idrica.

Dunque, si ricercherà il valore intrinseco del terreno rurale che risulta proporzionale al suo potenziale agricolo utilizzando un metodo di stima indiretto o analitico che tiene conto, come detto, dell'*attitudine alla trasformazione rurale*.

Il valore economico del fondo (V_m) è ricavabile mediante una stima per capitalizzazione del reddito, che avviene nella ricerca del grado di redditività (R_n) del bene immobile, attraverso l'attualizzazione di redditi futuri e costanti. Ciò si esplica attraverso l'applicazione di una semplice relazione matematica i cui contenuti devono essere altamente attendibili, pena l'assoluta infondatezza del valore del bene trovato.

Nello specifico la relazione matematica utilizzata è:

$$\mathbf{V_m = R_n / r}$$

In tale relazione gli elementi da ricercare sono la redditività (R_n) e il saggio di capitalizzazione (r) che devono essere fortemente credibili, in quanto come anzidetto il risultato è tanto più verosimile quanto più sono fondati i valori degli elementi.

La redditività netta R_n si ottiene sottraendo ai ricavi da produzione (RI), le spese di gestione e trasformazione (S):

$$\mathbf{R_n = RI - S}$$

La particolare condizione di ubicazione, l'assenza di approvvigionamento di acqua, l'estensione limitata etc., determina uno scarso interesse all'acquisto e l'indisponibilità di valori di mercato come definito dalla dottrina estimale, cioè punto d'incontro di domanda ed offerta in un libero mercato. Tali peculiarità individuano in generale scarso interesse all'acquisto, stabilendo pertanto una condizione di mercato prossimo ad un sistema di monopolio bilaterale.

Per la trasformazione, si è individuata, data l'esigua superficie agraria, una coltura altamente redditizia che richiede poca irrigazione e comunque solo nelle settimane dei mesi più caldi.

La cultivar di riferimento è il *fico nero*.

Per ricercare i parametri della relazione matematica, si è fatto riferimento a valori consolidati di aziende agricole che lo coltivano, impiegando nuovi sistemi di impianto e realizzando buoni profitti.

Si procede quindi con un'ipotesi di disposizione geometrica di impianto (sesto d'impianto) con una distanza di 5 x 5 mt. e altezza di mt. 2,5 – 3 mt.

In tale condizione e per la superficie in gioco si può realizzare un ficheto con circa 80 piante.

La produzione è di circa 30 kg a pianta per un totale di 24 q. (2.400 kg.). Considerato un prezzo minimo di vendita di 35 centesimi di euro (€ 0,35), si ottiene un ricavo di 840 euro a stagione.

Le spese di gestione, comprensive dell'ammortamento di un impianto a goccia (con serbatoio), ed il rifornimento del serbatoio, possono essere stimate in 500 euro l'anno.

Pertanto, si può ricavare:

$$R_n = 840 - 500 = 340 \text{ euro/anno.}$$

Nel settore agricolo il tasso di capitalizzazione (r) oscilla tra il 2% ed il 3%; pertanto si assume un valore intermedio pari a 2,5% (0,025).

Per cui applicando tali valori alla relazione che esprime il V_m , si ottiene:

$$V_m = 340/0,025 = 13.600 \text{ euro}$$

Tale valore corrisponde alla cifra al di sotto della quale non conviene vendere e corrisponde ad un valore di circa 7 euro/mq.

Trattandosi quindi di una valutazione fortemente caratterizzata **da condizioni di monopolio bilaterale**, la vendita si concretizza solo se in zona vi è la presenza di qualche possibile contraente.

Infatti, nel caso del monopolio bilaterale il valore è definito non dal mercato, ma dal punto d'incontro (se esiste) tra domanda ed offerta, in relazione alle capacità contrattuali di venditore e compratore.

Ciò equivale a ricercare non il valore "medio" che può esprimere il mercato immobiliare, ma il valore minimo attribuibile oltre il quale è opportuno che il venditore non scenda.

Poiché il fondo è in continuità con altri terreni, è di fatto appetibile solo per proprietari limitrofi, come ampliamento del fondo.

Pertanto, si propone come valore di vendita del lotto un importo in tondo di:

$$V_L = \text{euro } 13.500,00$$

2. Descrizione dell'immobile: appartamento sito in via Ravagnese (RC)



Vista del maggior fabbricato in cui è ubicato l'immobile (estratto da google maps)

L'immobile è sito nel Comune di Reggio Calabria in via Ravagnese (RC) n. 60 scala D piano 3°. Il cespite oggetto di procedura, si sviluppa su unico livello al piano terzo di un maggior fabbricato residenziale di n. 5 piani f.t. oltre lastrico solare, è individuato catastalmente al foglio 1 sezione Gallina, particella 395 sub. 57. Al complesso si accede attraverso una corte condominiale e, all'appartamento, mediante ascensore o corpo scala.

Catastalmente risulta classificato in categoria A/3 - abitazioni di tipo economico; limita con androne scale e con altri proprietari.

Il quartiere di riferimento è in zona semicentrale della città, posta in prossimità dell'Aeroporto dello Stretto, è caratterizzata da fabbricati per civile abitazione di recente costruzione a cinque piani f.t. e da preesistenti di tipo economico o post terremoto risalenti agli anni '20 ad uno o due piani f.t.. Sempre nelle vicinanze a circa 200 mt. più a sud, si trova il più grande depuratore cittadino. La viabilità del territorio non si è adeguata allo sviluppo delle nuove costruzioni, difatti il tessuto urbano è costituito da strade di modeste dimensioni (strade di quartiere) eccezion fatta per la via Ravagnese Inferiore, che rappresenta il collegamento cittadino all'Aeroporto dalla zona sud di Reggio C. e alla via Ravagnese Superiore, che risulta di capacità adeguata. Quest'ultima è sede di numerose attività e per questo molto trafficata; l'accesso al complesso residenziale è consentito proprio dalla via Ravagnese Superiore.

Risulta ben collegato con i servizi primari (supermercati, uffici postali, farmacia, bar, etc.) e, tramite l'aeroporto, alla SS 106 Jonica; Stazione Ferrovia e Autostrada risultano meno agevoli da raggiungere.

Con riferimento alla **consistenza**, la superficie catastale totale (indicata) è di mq. 99,00. Relativamente alla superficie rilevata, risulta una superficie lorda di mq. 74 oltre mq. 4,64 di superficie scoperta (balcone); altezza interna mt. 2,65. In dettaglio gli ambienti interni (superficie netta) misurano:

- mq. 36,64 per il soggiorno – cucina;
- mq. 6,57 per il bagno;
- mq. 18,54 per la camera, oltre mq. 4,64 di superficie scoperta (balcone).

Dal punto di vista strutturale, l'intero fabbricato è costituito da una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero – cemento; le tamponature sono realizzate in laterizio.

Per la distribuzione degli ambienti, si distingue un ambiente soggiorno – cucina (*cfr. allegati alla relazione*), bagno e camera con balcone.



Soggiorno - Cucina



Bagno



Camera

Per quanto riguarda le finiture, soggiorno-cucina e camera hanno pavimentazione ceramica color beige e zoccolino in legno, il bagno ha pavimentazione in mattonelle ceramiche bianche e rivestimento murale ceramico (h = mt. 2,10) con fantasia a strisce e colori chiari. Le pareti ed il soffitto sono rifinite ad intonaco civile con tinteggiatura bianca. Le porte interne sono in tamburato di legno essenza chiara.

Per quanto riguarda i sistemi di chiusura esterna, il sistema imbotte cassonetto è in monoblocco metallico; i serramenti sono in alluminio con doppio vetro; le tapparelle sono in

pvc. Non si hanno notizie circa la conformità degli impianti (idrico, elettrico). L'acqua calda-sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Il condizionamento avviene tramite due split datati da 12.000 BTU; al sopralluogo uno risultava non funzionante.

Il sig. [REDACTED] ha prodotto Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 16/05/2014, a firma dell'arch. Fortunato Barreca iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1723. Dall'esame dell'elaborato prodotto, l'appartamento oggetto di pignoramento risulta in *classe energetica "F"*.

3. Caratteristiche e consistenza dell'immobile

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



REGIONE	Calabria	PROVINCIA	Reggio Calabria
Comune: Reggio Calabria			
Via Ravagnese n. 60 – scala D p.3°			
n° snc	Cap	89131	
Orientamento: Sud - Ovest			
Coordinate geografiche	38° 07964	15° 65109	Quota 38,00 mt s.l.m.

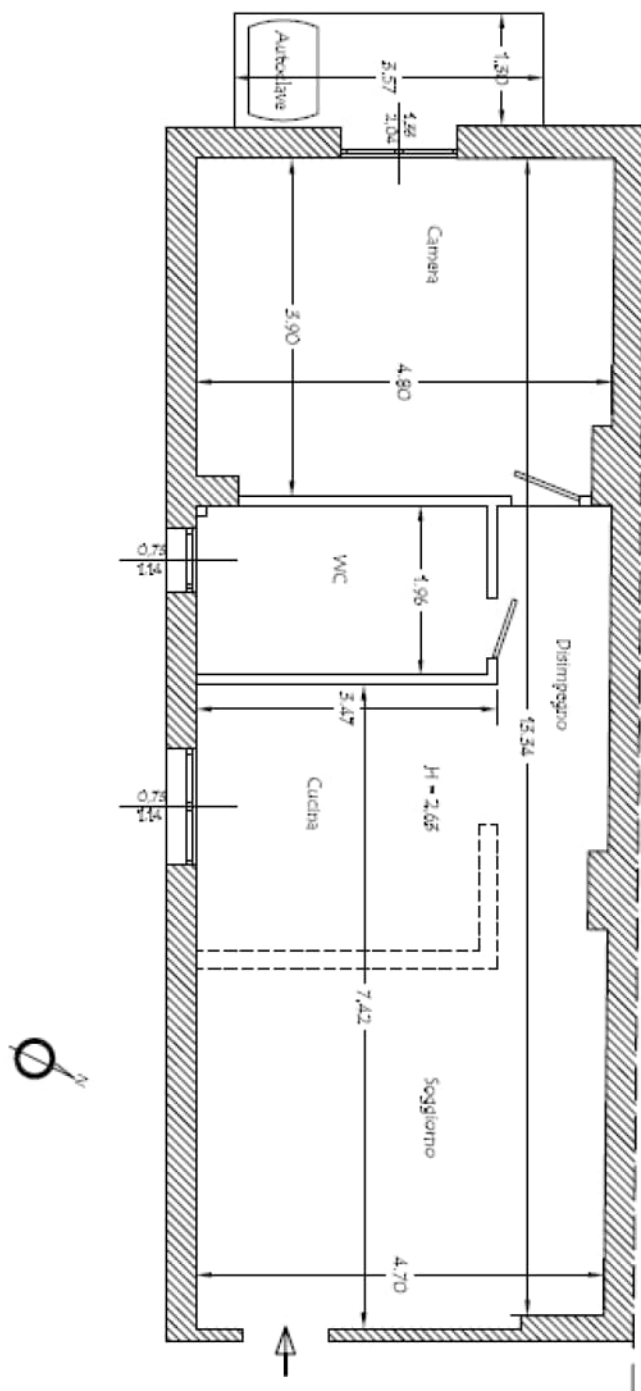
4. SCHEDA IMMOBILIARE
APPARTAMENTO IN CONDOMINIO

Via Ravagnese n.60 – scala D p. 3°
 89131 – Reggio Calabria



Denominazione	Appartamento in fabbricato a cinque piani fuori terra oltre al lastrico solare		
Classificazione	Appartamento per civile Abitazione		
Individuazione Catastale	Comune di Reggio Calabria - Sez. Gallina fg. 1 particella 395 sub 57		
Categoria Catastale	A/3 cl. 2	Rendita Catastale (nuova)	€ 180,76
Conformità Urbanistica	NO	Conformità Catastale	SI
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Stato	Funzionante		
Superficie Lorda	Comprensiva dei muri perimetrali 74 mq., oltre 4,64 mq. di balcone		
Superficie Commerciale	mq. 75,16		
Ubicazione	Via Ravagnese n. 60 – scala D p.3° 89131 Reggio Calabria		
Punti di Accesso	da Via Ravagnese		
Classe Energetica	F		
Descrizione Principale	Appartamento per civile abitazione, composto da soggiorno- cucina, camera e bagno		
Confini	Androne scala e altri sub.		
Pertinenze	Balcone mq. 4,64 – posto auto scoperto nella corte		
Parti Comuni	Scala condominiale		
D. Urbanistica e vincoli	Sottozona B1 - ristrutturazione		

Planimetria



5. Criteri e Metodologie Estimative Utilizzate

Criteri di valutazione

Il criterio adottato, si basa sulla *stima sintetico-comparativa* relativa alla consistenza degli immobili, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari (siti internet), Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare.

Il parametro unitario di riferimento diventa il “*mq. commerciale*”, che si ottiene ragguagliando tutte le superfici del bene da stimare ai vani principali.

Una verifica sulla bontà del risultato ottenuto sarà effettuata utilizzando anche un secondo procedimento – *il metodo reddituale*, avvalendosi della capacità del bene di produrre reddito e quindi il “*bene vale per quanto rende*”. Si tratterà quindi di determinare il tasso di interesse prodotto dal bene, mediante i canoni locativi che esso sarà in grado di produrre e confrontarli con quelli attuali sulle rendite.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate *in mq. lordi commerciali*, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni non confinanti computati per intero, al 50% per i muri perimetrali esterni confinanti. I balconi sono stati computati al 25% della superficie reale fino a 25 mq.

In primo luogo, viene determinata la superficie commerciale dell'immobile mediante il prodotto tra la superficie lorda di ogni ambiente per il coefficiente di ragguaglio adoperato, in accordo al manuale dell'OMI.

Il mercato immobiliare locale, considerato il lungo periodo di contrazione, risulta contratto o addirittura bloccato, con valori *fermi* a quotazioni di circa un decennio fa. Per tale motivo, al fine di utilizzare un parametro omogeneo di riferimento, oltre alle quotazioni medie dall'Agenzia del Territorio/Borsino Immobiliare per la zona in questione, si tiene conto dei valori di compravendita forniti dalle agenzie immobiliari che, in maniera più capillare, circoscrivono il territorio per tipologia di mercato.

Stima dell'immobile sito in Via Ravagnese n. 60.

L'immobile è ubicato a Reggio Calabria via Ravagnese n. 60 scala D piano 3° - zona in trasformazione caratterizzata da fabbricati per civile abitazione, risalenti agli anni 20 ad un piano f.t., agli anni 80 con corpi di fabbrica a 5 piani f.t. ed in misura minore da fabbricati di recente costruzione, in posizione semicentrale, in prossimità dell'aeroporto dello Stretto e dell'innesto alla SS 106 Jonica; Stazione Ferroviaria ed Autostrada del Mediterraneo risultano meno agevoli da raggiungere.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali supermercati, uffici postali, bar, ristoranti, etc., risulta soddisfacente.

In considerazione di quanto asserito, si ritiene che il bene in questione, considerando la semicentralità rispetto al nucleo storico ed ai servizi disponibili, nonché la prossimità con l'Aeroporto dello Stretto, possa avere una discreta appetibilità in termini di mobilità nazionale.

Per la valutazione del compendio edilizio, si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre anno 2021), ai dati forniti dal Borsino Immobiliare ed alle indicazioni di siti immobiliari (agenzie) per fabbricati simili posti in vendita/affitto nella stessa zona. Dai valori riassunti in tabella si determina un valore medio unitario di superficie.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Tab.1 - Calcolo della superficie raggugliata

Destinazione Uso	Superficie Lorda	Coefficiente di Ragguglio	Superficie Raggugliata
<i>Piano terzo - abitazione</i>	<i>74,00</i>	<i>1,00</i>	<i>74,00</i>
<i>Pertinenze esclusive: Balconi</i>	<i>4,64</i>	<i>25% x 4,64</i>	<i>1,16</i>
<i>Superficie complessiva raggugliata mq.</i>			<i>75,16</i>

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' ARANGETA E RAVAGNESE

Codice di zona: D16

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1050	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	740	L	1,9	2,7	L
Box	NORMALE	370	455	L	1,9	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	145	210	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1050	L	2,9	3,8	L

Tabella 2. valori di riferimento immobili - Agenzia del Territorio

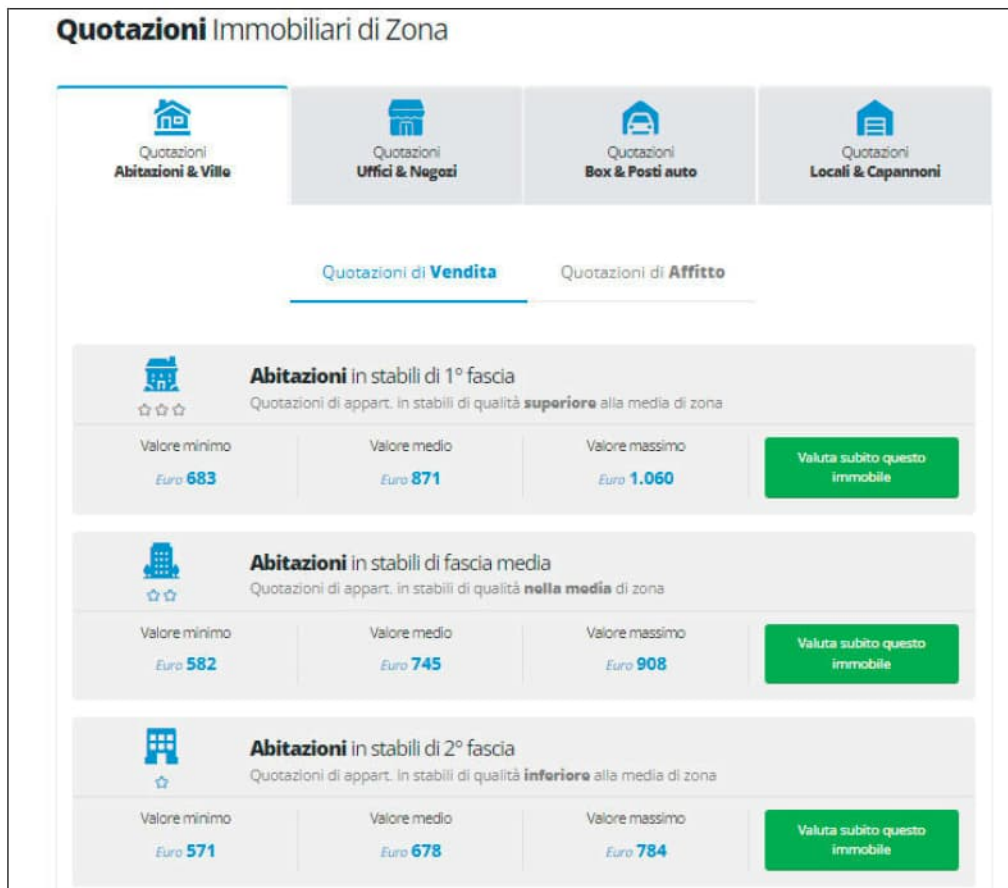


Tabella 3. valori di riferimento immobili – Borsino Immobiliare

6. Stima del più probabile valore di mercato

Tab. 4 - Calcolo del valore di riferimento a mq

Destinazione Uso	Stato	Valore Mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazione Economiche	Conservativo				
<i>Agenzia Territorio</i>	<i>Normale</i>	790,00	1.050,00	2,50	3,40
<i>Borsino Immobiliare</i>	<i>Normale</i>	745,00	908,00	2,38	2,38
<i>Immobiliare.it</i>	<i>Normale</i>	800,00	840,00	3,60	3,60
<i>Tecnocasa.it</i>	<i>Normale</i>	500,00	700,00	---	---
<i>Berna Immobiliare Agency</i>	<i>Normale</i>	460,00	550,00	---	---
	<i>media</i>	626,25	749,50	2,83	3,13
Valore di riferimento medio		687,88		2,98	

dall'analisi dei dati rilevati, si ritiene di dover scartare i valori forniti dall'Agenzia del Territorio, in quanto risultano quotati su una base ampia di territorio, restituendo valori con una forbice molto ampia, non rappresentativa della microzona.

Riassumendo, il valore medio in tondo risulta € 688,00/mq per cui:

euro 688,00/mq (Tab.2) per superficie lorda ragguagliata (Tab.1) = mq. 75,16 x 688,00 €/mq = **€ 51.710,08**. Tale valore si riferisce all'immobile nelle condizioni standard di finiture, ubicazione, consistenza, stato conservativo, etc.

Nel caso specifico, l'immobile presenta un impianto termico essenziale con la presenza di due split, di cui uno da sostituire. Inoltre, dalle indagini esperite, risulta realizzato un maggior volume rispetto all'assentito per il quale si è esclusa la possibilità di condono o sanatoria, per cui andrà effettuata la messa in pristino del volume originario. Ciò presuppone la redazione di una pratica edilizia ed il pagamento di una sanzione al Comune di Reggio Calabria e successivamente l'aggiornamento catastale. Al valore stimato, andranno detratte le somme afferenti alle operazioni descritte.

In dettaglio:

Tab. 5 - Calcolo delle detrazioni

Descrizione	U.M.	P.U.	Importo
<i>Diritti Segret. e Sanzioni art. 37 DPR 380/01</i>	<i>a corpo</i>	<i>1.200,00</i>	<i>1.200,00</i>
<i>Spese tecniche SCL e Agibilità</i>	<i>a corpo</i>	<i>2.000,00</i>	<i>2.000,00</i>
<i>Spese Tecniche Catasto</i>	<i>a corpo</i>	<i>500,00</i>	<i>500,00</i>
<i>Lavori</i>	<i>a corpo</i>	<i>1.000,00</i>	<i>1.000,00</i>
Totale spese			€ 4.700,00
<i>IVA 22%</i>			<i>1.034,00</i>
TOTALE			€ 5.734,00

Quindi:

$$€ 51.710,08 - € 5.734,00 = € 45.976,08$$

Il nuovo valore determinato rappresenta il valore probabile del bene nelle condizioni di libero mercato, in stato conservativo medio e di conformità edilizia.

Il bene, invece, non si trova in stato di libero mercato e non risulta conforme alle norme edilizie. Per cui al fine di determinare il prezzo di vendita, al valore sopra determinato, andranno sottratti le spese per la messa a norma del bene e gli oneri di vendita forzata all'asta.

Ulteriori indagini d'archivio condotte presso il Comune, non hanno restituito ulteriori dossier relativi a successive pratiche edilizie, di sanatoria o condono, che potessero giustificare la trasformazione di esso. Pertanto, la maggior dimensione rilevata e la differente forma, implicano la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico.

Dal valore di mercato così ottenuto, è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che l'acquirente di un immobile all'asta deve affrontare, rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

Tab. 6 - Calcolo degli oneri derivanti dalla vendita all'asta

Calcolo degli importi relativi ai maggiori oneri della vendita all'asta	Incidenza percentuale	Valore di Mercato (V _m)	Importo €
Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene (in caso di compravendita di beni nuovi)	-1.5%	46.000,00	- 690,00
Mancata attività di marketing – (pubblicità)	-1%	46.000,00	- 460,00
Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta	-2%	46.000,00	- 920,00
Mancati redditi dall'aggiudicazione alla consegna del bene	-2%	46.000,00	- 920,00
Totale	-6,5%	46.000,00	- 2.990,00

$V_{vf} = V_m -$ maggiori oneri della vendita all'asta, in tondo:

$$V_{vf} = € 45.976,08 - € 2.990,00 = € 42.986,08$$

$$V_{vf} = € 42.986,08$$

Pertanto, si propone come valore di vendita del lotto un importo in tondo di:

$$V_L = € 43.000,00 \text{ (quarantatremila/00)}$$

Come anticipato in premessa, con il secondo metodo, *per capitalizzazione dei redditi*, si tende a simulare il mercato immobiliare attraverso il rilievo dei canoni di affitto e mediante ricerca del saggio di capitalizzazione. Quello che si va a determinare è il valore dell'immobile nelle condizioni di conformità edilizia, quindi prima dell'applicazione dei costi di adeguamento. Per la determinazione dei redditi si è estrapolato, dalla tabella 2, il valore locativo unitario pari a 2,98 €/mq x mese, media tra i valori di locazione riscontrati in fase di ricerca, con esclusione di quelli eventualmente troppo dispersi rispetto al dato centrale. Per la ricerca del saggio di capitalizzazione, si è considerato un riferimento tabellare (cfr. tab. 4) estrapolato dallo studio del *Prof. Marcello Orefice*, (di seguito riportato) in cui, i saggi di capitalizzazione, variano in funzione della grandezza del centro abitato (in cui ricade il bene oggetto di stima) e vengono tarati in funzione della presenza o meno di determinate caratteristiche (cfr. tab. 5).

Quindi:

$$r = r_m \pm f_c$$

delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Tab. 7 – Valori del saggio di capitalizzazione (r_m)

Tabella 5 - caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio incrementi e decrementi al saggio medio	incrementi e decrementi di riferimento	incrementi e decrementi relativi al bene oggetto di stima (f_c)
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %	-0.05%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %	-0.15%
Qualificazione dell'ambiente esterno-Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %	0.05%
Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80 %	-0.40%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	-0.35%
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0.00%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0.00%
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+0.08%
Dimensioni sub ordinarie o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0.00%
Grado di rifinitura interna ed esterna - Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	-0.05%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria - Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	-0.05%
Età dell'edificio	± 0,10 %	-0.08%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %	0.00%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	+0.04%
Totale		-0.96%

Il tasso di capitalizzazione medio per il Comune di appartenenza dell'immobile è compreso tra i valori di 1,5 e 5,5, per cui si considera il valore medio pari 3,50%:

$$r_m = 1,5 \div 5,50 = 3,50\% \text{ ed un fattore correttivo stimato } f_c = - 0,96\%$$

per cui:

$$r = 3,50\% + 0,96\% = 4,46 \%$$

Determinato il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione, si applica la seguente formula per ricavare il valore di capitalizzazione V_C:

$$V_C = R_N / r$$

Per la determinazione del reddito netto (R_L), occorrerà moltiplicare la superficie utile ragguagliata, che questa volta è quella netta pari a mq. 61,83, per il valore locativo unitario e per i mesi dell'anno:

$$R_L = 2,98 \text{ €/mq.} \times \text{mese} \times 61,83 \text{ mq.} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.211,04 \text{ euro}}$$

(canone mensile 184,25 euro arrotondato a euro 185,00)

Su tale reddito incidono spese e tasse per circa il 15% dell'ammontare annuo, per cui il reddito netto:

$$R_N = R_L \times (1 - 15\%) = 2.211,04 * 0,85 = \mathbf{1.879,38 \text{ euro}}$$

Applicando la formula relativa al valore di capitalizzazione, si ottiene:

$$V_c = R_N / r = 1.880,00 \text{ euro} : 4,46 \% = 42.152,46 \text{ in tondo } \mathbf{42.000,00 \text{ euro}}$$

Dal confronto, si denota la bontà del risultato della stima che, con il metodo *per capitalizzazione dei redditi*, restituisce un valore di **42.000 euro** a fronte dei **43.000 euro**, precedentemente stabiliti; *valori del tutto comparabili*.

Si può assumere quindi valido il valore di stima finale di **euro 43.000,00** sopra determinato, e altresì valido ai fini della definizione del valore di vendita forzata (V_{vf}), **ribadendo** che il valore stimato iniziale, di **euro 51.710**, si riferisce all'immobile nelle condizioni di dotazioni standard di finitura, metratura, pertinenze, impianti e regolarità edilizia.

SCHEMA RIEPILOGATIVA VALORE DEL LOTTO

Nella tabella seguente, si riporta la *proposta del valore di vendita* dell'immobile di Via Ravagnese, 60 in Reggio Calabria (RC) censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), sezione di Gallina al foglio di mappa 1, particella 395 sub 57:

Destinazione d'Uso	Piano	Superficie Commerciale	Dati catastali	Stato	Importo stimato euro
Abitazione in fabbricato	Terra/Primo	mq 75,16	Sez. Gallina (RC) Foglio 1 particella 395 sub 57	Finito	43.000,00

2. Descrizione dell'immobile: terreni siti in via Condera Campi Francesi – Comune di Reggio Calabria (RC)

(fg. 89/A partt. 2191 e 2197 (ex. 1903) – Comune di Reggio Calabria)

Trattasi di terreni siti nel Comune di Reggio Calabria in adiacenza ai muri di cinta lato ovest del Cimitero Storico di Condera (RC). *La part. 2191* ha una giacitura prevalentemente piana, di forma pressoché trapezoidale risulta completamente delimitata su tre lati da muri in blocchi di cls e, per la parte posta sul lato sud a ridosso del terrapieno, con muro in c.a.; il quarto lato è rappresentato dal corpo di fabbrica dell'attività di vetreria. Sulla predetta particella insiste una costruzione abusiva adibita ad uso ufficio con annesso servizio igienico; risulta completamente pavimentata con piastrelle di ceramica colorata, dotata di serramenti in alluminio, impianto idrico ed elettrico. La rimanente porzione di terreno è piastrellata con mattonelle di cemento ed è provvista di pergola in acciaio verniciato.

La part. 2197 ha una doppia giacitura che per i 3/4 risulta pressoché in piano e la parte rimanente in forte pendenza con inclinazione sulla galleria di Spirito Santo. Risulta delimitata sui confini con muri in blocchi di cls, con il corpo di fabbrica dell'attività di vetreria e con recinzione metallica sulla porzione scoscesa. Allo stato attuale, il terreno è inutilizzato (incolto) con la presenza di un ricovero di animali dismesso, in mattoni forati e blocchi di cls, che occupa una superficie di circa 18 mq.

Catastalmente è individuato al foglio 89/A del Comune di Reggio Calabria Particelle 2191 e 2197. Si accede dalla via Reggio Campi II° tr., attraverso una stradella che costeggia il muro di cinta cimiteriale.

Catastalmente, la particella 2191 risulta seminativo arborato in classe IV con consistenza pari a 180 mq., coerentemente con i rilievi di campo. La particella 2197 risulta in parte pascolo arborato con consistenza pari a 789 mq. ed in parte seminativo arborato con consistenza di 439 mq. (per un totale di 1.228 mq.) I rilievi effettuati hanno consentito di misurare solo la parte in piano che risulta essere pari a 946 mq., la consistenza della rimanente porzione (parte scoscesa), non essendo possibile l'accesso, è stata ricostruita attraverso la sovrapposizione grafica delle mappe catastali con il rilievo di campo effettuato, ottenendo una superficie di circa 166 mq. Sulla consistenza catastale della particella, pari a 1228 mq., risulta uno scostamento di circa 116mq., rispetto alla consistenza ricostruita con l'ausilio del rilievo.

I fondi di cui trattasi sono situati al centro della città, con collegamento immediato al raccordo autostradale.

3. Criteri e Metodologie Estimative Utilizzate

Per quanto riguarda il criterio di stima, conformemente a quanto fatto per la stima del fondo in Montebello Jonico, sarà adottato quello valorizza la potenzialità, l'ubicazione e l'attitudine dell'immobile in relazione quindi al suo valore intrinseco. Ciò ovviamente si discosta dall'attribuzione della classe catastale.

Analogamente a quanto fatto per la prima stima, il valore economico del fondo (V_m) è ricavabile mediante una stima per capitalizzazione del reddito, che avviene nella ricerca del grado di redditività (R_n) del bene immobile, attraverso l'attualizzazione di redditi futuri e costanti.

In tale trattazione si evita di riproporre le formule matematiche che ne regolano i principi.

Elemento significativo della presente valutazione è la forte limitazione all'uso, per la particolare ubicazione; come detto nella parte descrittiva, i fondi si trovano in zona adiacente al Cimitero Centrale di Condera. Tale zona è regolata, oltre che dalla destinazione di piano, da vincolo cimiteriale.

In tali aree è consentita l'ubicazione di strutture provvisorie per la vendita di fiori e oggetti di culto. Relativamente alla stima, si distinguono le due particelle, la 2191 di consistenza catastale pari a 180 mq. e la 2197 di consistenza catastale pari a mq. 1.228, con differenti potenzialità.

Particella 2191

Considerato che la stessa risulta completamente delimitata, pavimentata e dotata di costruzione fissa della consistenza di 48 mq, si assimila la costruzione esistente ad un chiosco per la vendita di fiori o elementi di culto (attività consentita).

Ulteriore considerazione assunta a base della stima è che sino ad oggi non è stato emesso alcun ordine di demolizione; pertanto, si ritiene di poter sfruttare l'immobile a detto scopo per un congruo periodo temporale, atteso che comunque la vendita all'asta è consentita anche per l'opera abusiva (art. 46 c. 5 DPR 380/01 e ss.mm.ii.). Al fine quindi di compensare eventuali spese di demolizione, si assume come canone ritraibile dall'immobile quello minimo stabilito dal Regolamento Comunale vigente, sul Canone Unico per l'occupazione permanente relativo ai chioschi: euro 20,00/mq anno, escludendo dal conteggio la porzione libera dalla costruzione.

Con l'applicazione delle formule sopra riportate, si ottiene:

$$R_N = \text{mq. } 48 \times 20 \text{ € anno/mq} = 960 \text{ €/anno}$$

Determinato il reddito netto ed assumendo un tasso di capitalizzazione cautelativo del 4% - ($r = 4\%$), si applica la seguente formula per ricavare il valore di capitalizzazione V_C :

$$V_C = R_N / r$$

In numeri, si ottiene:

$$V_C = R_N / r = 960,00 \text{ euro} : 4,00 \% = \mathbf{24.000,00 \text{ euro}}$$

Pertanto, si propone come valore di vendita del lotto di:

$$V_L = \mathbf{euro 24.000,00}$$

Particella 2197

Per tale particella, occorre fare alcune considerazioni relative non solo alla posizione ma anche alla giacitura.

Come riportato nella descrizione, la part. 2197 presenta una parte piana e una parte in forte pendenza verso la galleria di Spirito Santo, inoltre la porzione piana è in adiacenza con l'attività di vetreria, costituendone la naturale pertinenza; una consistente aliquota (222 mq.) costituisce l'area di accesso al fondo ed alla vetreria.

In relazione alla destinazione urbanistica, ai vincoli sull'area e alle considerazioni in premessa, il bene ha una scarsa appetibilità e pertanto la valutazione non può essere condotta in condizioni di libero mercato non essendoci un mercato di riferimento. Ci troviamo, pertanto, in una condizione di monopolio bilaterale; il valore che si ricerca è quello minimo al di sotto del quale non è conveniente vendere.

Come detto, essendo il cespite funzionalmente connesso all'attività di vetreria, la valutazione è condizionata, oltre che da un mercato di monopolio bilaterale, da una forte complementarità. Si può quindi immaginare il fondo come asservito ad area di stoccaggio merci e parcheggio dei mezzi d'opera o di trasporto, in connessione all'attività di vetreria. In tale ipotesi, con riferimento all'allegato grafico, l'area disponibile per l'attività ipotizzata è un'aliquota della parte piana del fondo (circa 805 mq.).

Per la valutazione economica si assume, con riferimento alle quotazioni OMI, il valore di medio di acquisto a mq. per i magazzini – 475,00 €/mq.

Per la superficie, si ottiene una superficie di ragguglio al 10% (aliquota utilizzata per le aree esterne) e quindi $805 \times 0,1 = 80,50$ mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE REGGIO CAMPI, BATTAGLIA, E CUZZOCCREA - ARGINE DX CALOPINACE - PARCO FIAMMA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	375	520	L	2,2	3	L
Negozi	NORMALE	850	1300	L	6,6	10,2	L

Riassumendo:

euro 475,00/mq per superficie lorda ragguagliata mq. 80,50 = **€ 36.022,80**.

Pertanto, si propone come valore di vendita del lotto, in tondo di:

$$V_L = \text{euro } 36.000,00 \text{ (euro trentaseimila/00)}$$

Reggio Calabria 10/06/2022

Il Consulente Tecnico

ing. Vincenzo Africa

