



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzione Immobiliare

G. E. Dott. STEFANO CANTONE

Procedimento R.G. Es. n. 29/2023

RELAZIONE DI STIMA

REGGIO CALABRIA:

09.11.2023

IL C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Documento firmato digitalmente)

NOTE:

PROSSIMA UDIENZA:

09.01.2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SCHEMA SINTETICA DI STIMA:

Lotto Unico: Comune di Reggio Calabria, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana di Gallico, Foglio 5, Particella 251, Subalterno 4, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale Totale: 145 Mq, Totale escluse aree scoperte: 139 Mq, Rendita € 433,82, Via Anita Garibaldi n. 117, interno 2, piano 1.

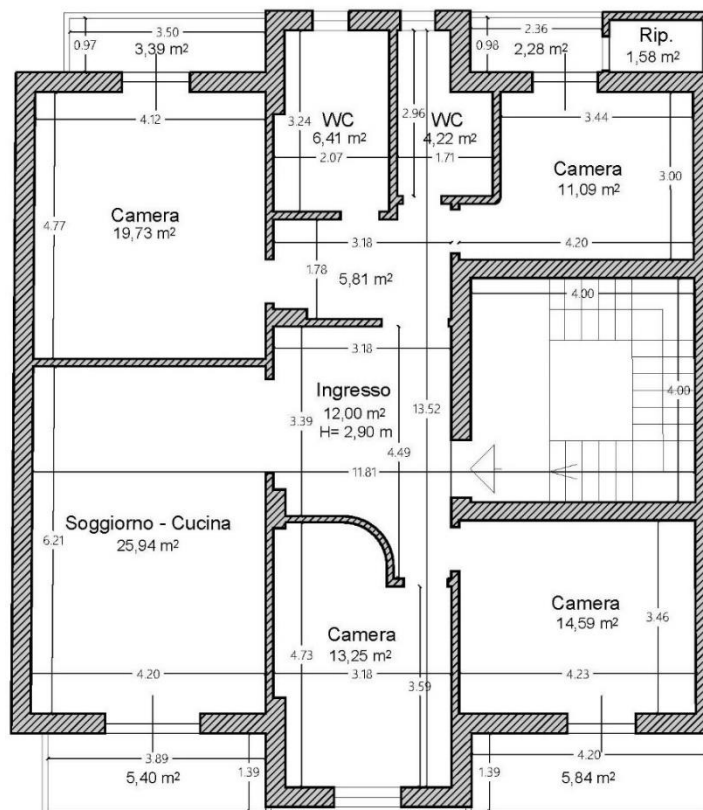
Classe Energetica "C"

Confinante a nordovest con Via Anita Garibaldi, a sudest con il cortile subalterno 2 al piano terra, bene comune non censibile ai subalterni 4 e 8, a nordest con fabbricato in particella 777, in ditta xxxxxxxxxx x xxxxxxxx e a sudovest con fabbricato in particella 252, in ditta xxxxxxxxxx xxxxxxxx.

VALORE DI STIMA: per mq 144 commerciali = € 125 296,65 (€/mq 870,12)

- A detrarre: i costi necessari per redigere comunicazione di inizio lavori (CILA) in sanatoria, per la diversa distribuzione degli ambienti interni, che comunque non costituisce abuso edilizio;
- A detrarre: i costi pro quota necessari per redigere le comunicazioni di inizio lavori (CILA) ed eseguire di seguito i lavori di completamento delle facciate e del corpo scale comune.

VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE SPESE DI COMPLETAMENTO: € 83 984,75 (84 000,00 arrotondati)



Restituzione grafica in pianta, dell'unità immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX

XXXXXX XXX XXXXXXXX X XX

X XXXX XXX

Gli impianti elettrico ed idrico, sono sotto traccia, con cassette presa e derivazione complete di frutti.

Sono presenti all'interno delle stanze e nella zona cucina soggiorno, pompe di calore motore esterno ed uno scaldino a gas, collocato esternamente sul balcone lato sudovest. Entrambi gli impianti andranno revisionati prima del loro utilizzo.

L'immobile dista appena 1,4 Km verso nord, dalla Via Nazionale incrocio con Via Casa Savoia, nella frazione di Gallico Marina, che ingloba al suo interno numerosi servizi di zona, quali farmacie, negozi, attività professionali e ricreative. L'unità immobiliare, dista altresì circa 11 Km dalla Stazione Centrale di Reggio Calabria e 1,9 Km dallo svincolo autostradale di Gallico.

4. 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;

Per l'unità immobiliare staggita, è stata redatta nuova e apposita variazione catastale, per diversa distribuzione degli spazi interni, che ha reso obbligatoria la redazione di una nuova attestazione di prestazione energetica, che si produce in allegato; l'edificio all'attualità, è in classe "C".

5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nel pignoramento, sono risultati inesatti nell'indicazione toponomastica (da "Variante Via A. Garibaldi" a "Via A. Garibaldi"), ma hanno consentito egualmente l'individuazione del bene (caso b).

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

Per diversa distribuzione degli spazi interni, si è provveduto a variare la planimetria catastale, in data 15/10/2023, prot. n. 128699.1/2023.

A seguito della variazione catastale su citata, l'appartamento staggito è identificato presso L'Agenzia

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX

X XXX

- 3) 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;**

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente per verifica ed accertamento, presso L'Agencia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare della Provincia di Reggio Calabria, l'immobile oggetto di pignoramento non è risultato gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato, deriva dall'atto di compravendita del terreno sul quale è stata edificata l'unità immobiliare, rogato dal Notaio XXXXXXX XXXXXXX, del 21-01-1982, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il 01-02-1982 al n. 1615 del registro generale e al n. 1453 del registro particolare e l'atto di divisione per Notaio XXXXXXX XXXXXXX, del 07-03-1983, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il 15-03-1983 al n. 3949 del registro generale e al n. 3520 del registro particolare.

- 4) 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;**

Non vi sono per l'unità immobiliare in trattazione, riscontri di spese condominiali, di gestione e manutenzione o straordinarie; non vi sono altresì riscontri di procedimenti giudiziari.

- 5) 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;**

Trattandosi di U.I.U. priva di pertinenze esclusive, per la sua conformazione il bene è vendibile in un unico singolo lotto.

- 6) 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;**

Fin dalla data del primo sopralluogo, effettuato il 01.08.2023, unitamente al Custode Giudiziario,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX

X XXX

Per quanto concerne la valutazione dell'immobile, si è individuato un riferimento di prezzo di mercato, in considerazione delle principali caratteristiche:

- **ESTRINSECHE GENERALI:** quali la prossimità alle infrastrutture, la prossimità al centro urbano, l'accessibilità ai servizi pubblici e al trasporto pubblico, la presenza in zona di servizi commerciali di base.
- **ESTRINSECHE AMBIENTALI:** quali la salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la densità edilizia.
- **ESTRINSECHE POSIZIONALI:** legate espressamente alla posizione dell'edificio.
- **ESTRINSECHE ESTETICHE:** legate alla qualità architettonica del manufatto.
- **ESTRINSECHE GIURIDICHE:** Esistenza di pesi, vincoli urbanistici.
- **INTRINSECHE TIPOLOGICHE:** tipologia dell'edificio, età, stato di conservazione, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione degli spazi interni, salubrità dei vani.
- **INTRINSECHE TECNOLOGICHE:** caratteristiche delle strutture portanti, grado di finiture, ultimazione lavori, presenza di ascensore, dotazioni accessorie, qualità degli infissi interni ed esterni, accorgimenti tecnologici, condizioni degli impianti.
- **INTRINSECHE PRODUTTIVE:** spese di manutenzione, locazione, condizioni delle parti comuni.

Si è provveduto a variare la planimetria catastale per errata rappresentazione grafica. Per la corretta raffigurazione della stessa, si sono utilizzate le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi.

A seguito della suddetta variazione, la denominazione catastale dell'unità immobiliare è divenuta:

Reggio di Calabria fabbricati, Sezione Urbana GCO, foglio 5 particella 251 sub. 4, Via Anita Garibaldi n. 117, piano 1, interno 2, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 7, rendita euro 433,82, in capo a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il xx-xx-xxxx, proprietà 1/1.

L'unità immobiliare, è vendibile in un unico lotto di mq 144,60 commerciali e 114,07 mq calpestabili, stimati dai dati rinvenuti. Si è scelto come valore base per la stima, quello della compravendita che ha fatto registrare, nella zona OMI Periferica/Zone Extraurbane di Catona e Gallico, il valore di mercato medio, per le abitazioni di tipo civile A/2, di € 735/mq (min. € 610 - max € 860, al II° sem. 2022), secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura di immobili con caratteristiche e destinazioni simili, per il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo per ogni singola condizione prima elencata, i seguenti valori tabellati:

ESTRINSECHE GENERALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
individuazione dell'immobile		1,01			

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX

XXXXXX XXX XXXXXXXXX X XX

X XXXX XXX

prossimità alle infrastrutture			1,00		
prossimità al centro urbano			1,00		
prossimità ad aree di interesse naturale		1,01			
Prossimità ad impianti sportivi			1,00		
accessibilità ai servizi pubblici			1,00		
accessibilità al trasporto pubblico			1,00		
presenza di servizi commerciali di base		1,01			
ESTRINSECHE AMBIENTALI	ottimo	buono		medioc.	pessimo
salubrità della zona		1,01			
contesto sociale			1,00		
assenza di rumori		1,01			
densità edilizia		1,01			
elemento naturale predominante			1,00		
INTRINSECHE POSIZIONALI	ottimo	buono		medioc.	pessimo
Esposizione		1,01			
panoramicità			1,00		
orientamento			1,00		
soleggiamento			1,00		
luminosità			1,00		
ventilazione		1,01			
INTRINSECHE ESTETICHE	ottimo	buono		medioc.	pessimo
Tipologia dell'edificio		1,01			
Età			1,00		
Stato di conservazione			1,00		
Facciata - Prospetto principale				0,99	
Atrio d'ingresso				0,99	
Scale d'ingresso				0,99	
Portone d'ingresso			1,00		
giardino - pertinenza esterna			1,00		
condizioni delle parti comuni			1,00		
zone morte			1,00		
CONDIZIONI GIURIDICHE	ottimo	buono		medioc.	pessimo
Vincoli urbanistici		1,01			
Presenza di opere abusive		1,01			

PRODOTTO dei coefficienti	1,08253188110
Prezzo medio	735,00
Prezzo mq	795,66

INTRINSECHE TIPOLOGICHE	ottimo	buono		medioc.	pessimo
Livello di piano		1,01			
destinazione d'uso		1,01			
superficie complessiva		1,01			
Divisibilità in uiu		1,01			
Distribuzione degli spazi interni		1,01			
Numero di vani e ampiezza		1,01			
salubrità dei vani		1,01			
salubrità dei servizi igienici		1,01			
INTRINSECHE TECNOLOGICHE	ottimo	buono		medioc.	pessimo
caratteristiche delle strutture portanti			1,00		
grado di rifinitura, ultimazione lavori			1,00		
presenza di ascensore				0,99	
dotazioni accessorie			1,00		
infissi esterni			1,00		
infissi interni			1,00		
accorgimenti tecnologici			1,00		

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX

X XXX

In maniera analoga, per il calcolo del canone di locazione, si è scelto come valore base per la stima, quello medio che ha fatto registrare, nella zona OMI Periferica/Zone Extraurbane Di Catona e Gallico, il valore di mercato medio, per le abitazioni di tipo civile A/2, di 2,9 €/sup. lorda (min. € 2,4 - max € 3,4, al II° sem. 2022), secondo le richieste di locazione di abitazioni con caratteristiche e destinazioni simili, per il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo per ogni singola condizione prima elencata per la vendita, i seguenti valori:

PRODOTTO dei coefficienti	1,093575904
Prezzo medio	3,14 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti	3,43 €
Superficie commerciale	144 mq
TOTALE P. med. x K x SUP. Comm.	494,37 €

IL VALORE DI LOCAZIONE DELL'ABITAZIONE, È STIMATO IN: € 495/MESE.

Con la presente relazione, composta da n. 13 pagine dattiloscritte più allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione, per ogni opportuno chiarimento, in udienza ex art. 569 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Atto di Divisione_Rep.n.56508_Racc.n.11994_07_03_1983_ Notaio G. Gangemi
3. Atto di Compravendita_Reg. Gen. n. 1615_Reg. Part. n. 1453_01.02.1982_ Notaio G. Gangemi
4. Permesso in Sanatoria N. 239_18.05.2011_L. 47_1985_Pratica N. A8087_
5. Attestazione di Prestazione Energetica RCGCO_FG 5_PC 251.SUB 4
6. Planimetria Catastale Attuale RCGCO_FG 5_PC 251.SUB 4
7. Visura Catastale Attuale. RCGCO.FG 5_PC 251.SUB 4
8. ispezione ipotecaria RCGCO_FG 5_PC 251.SUB4
9. Nota di Trascrizione Atto di Divisione_Rep.n.56508_Racc.n.11994_07_03_1983_ Notai...
10. Variazione Catastale RCGCO_FG 5_PC 251.SUB4
11. Domanda di sanatoria Prat. n. 8087 del 18_12_1985
12. Pianta Condo L. 47_1985_1986_A8087
13. Certificato di Idoneità Statica Condo L. 47_1985_1986_A8087
14. Scheda Colore Condo L. 47_1985_1986_A8087
15. Parere del Piano Colore Condo L. 47_1985_1986_A8087
16. Pianta Rilievo RCGCO_FG 5_PC 251.SUB4

Reggio Calabria li 09/11/2023

Il Consulente Esperto della Stima
Documento firmato digitalmente
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

X XXX