

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 28/2022**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ED XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'

Custode giudiziario avv. Elettra CORTESE

Esperto stimatore arch. Michele FAVANO

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

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

- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

- allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. IMMOBILE PIGNORATO

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

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 28/2022 R.G.Es.

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

3. SOPRALLUOGHI

Prima di effettuare i sopralluoghi di rito presso gli immobili pignorati, lo scrivente perito, al fine di accertare la conformità tra lo stato attuale dei beni e la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento, ha richiesto e ritirato presso gli uffici competenti - l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - le visure catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali inerenti ciascun immobile.

In data 15.7.2022, 20.7.2022 e 8.8.2022 sono stati eseguiti, unitamente al custode Avv. Elettra Cortese, gli accessi presso l'immobile pignorato (**all. 2**).

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti con il custode, il sottoscritto esperto ha eseguito una ricognizione circostanziata dell'immobile visonato, previ rilievi strumentali tecnico-metrici e correlate riproduzioni fotografiche (**all.3**).

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

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

Il sottoscritto perito ha inoltre eseguito presso **l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare-**, le ricerche utili e necessarie per rispondere al quesito n.1, nella parte in cui dispone il controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c., nonché al fine di verificare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

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

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

In particolare, di seguito la ricostruzione degli atti di provenienza:

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

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

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

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

- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

-Attestazione Prestazione Energetica-

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

-Inquadramento Territoriale

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

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

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

QUESITO 3

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

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

QUESITO 6

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

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

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

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

QUESITO 7

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

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

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

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

QUESITO 8

“specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non 11 pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

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

QUESITO 9

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

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

QUESITO 10

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

L'immobile in esame non risulta pignorato pro quota.

QUESITO 11

ASTE **compagnie**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® present

ra della redditività
delle condizioni. Il

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

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

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

30% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,70 \times RI = 0,70 \times € 4.837,93 = € 3.386,55$$

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

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

1,50 % ed il 5,50%

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

Pec: arch.michelefavano@pec.it

All.13 – Risccontro PEC per oneri condominiali

L'Esperto estimatore
Arch. Michele Favano