



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



SCHEDA 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.

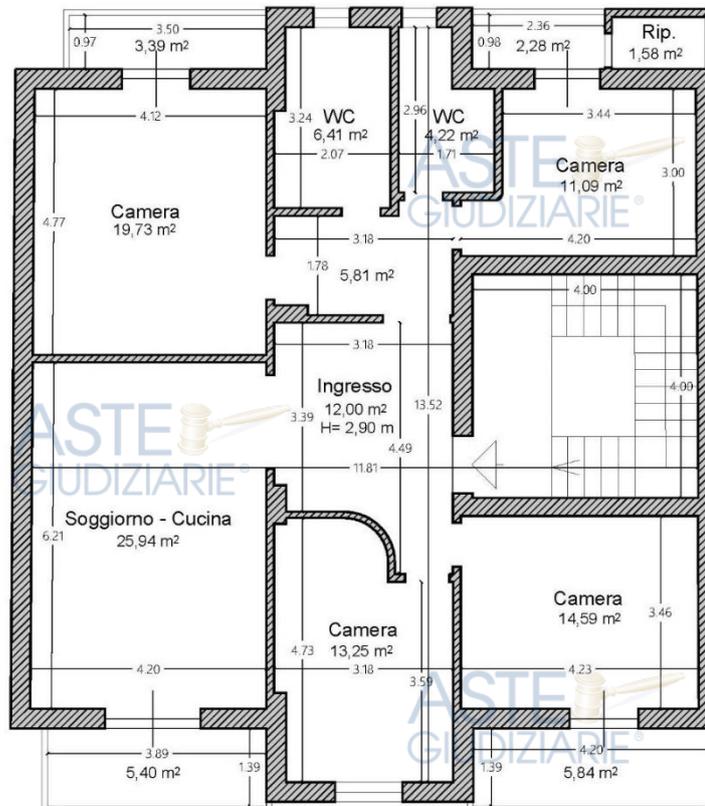
Classe Energetica "C"

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 xxxxxxxx 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 (CIL) 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 (CIL) 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

XXXXXX XXXXXXXXXXXX

XX

Nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, instaurata dalla Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Roma (RM), al Viale Altiero Spinelli n. 30, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. xxxxxxxxxxx, (di seguito nominata creditore procedente), nei confronti del sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Xxxxx Xxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, (di seguito nominato debitore esecutato); il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Cantone, esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente; nominava il sottoscritto Dott. Arch. Xxxxxxxx Xxxxxxxx, con studio in Reggio Calabria, Xxxxx xxx Xxxxxxxxxxxxxx; iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. xxxx ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. xxx, quale esperto per la stima e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att., demandandogli i seguenti quesiti:

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

A seguito di verifica della documentazione, di cui all'Art. 567, 2° comma C.P.C., depositata nel fascicolo telematico dal creditore procedente, si è evidenziato che:

- il creditore procedente, ha optato per il deposito del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- la certificazione notarile depositata, fa risalire la proprietà in capo a Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Reggio di Calabria il xx-xx-xxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita rogato dal Notaio Xxxxxxxx Xxxxxxxx, 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 atto divisione per Notaio Xxxxxxxx Xxxxxxxx, 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.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono indicati nella predetta certificazione notarile sostitutiva.

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXXX

X XXXX XXX

Pagina 3 di 13

5.40 e mq 5.84, mentre quella dei balconi che danno sul cortile interno è di mq 3.39 e mq 2,28, per una superficie non residenziale di mq 10,15.

L'unità immobiliare confina a nordovest con Via Anita Garibaldi, a sudest con il cortile al piano terra, subalterno 2, bene comune non censibile ai subalterni 4 e 8, a nordest con fabbricato in particella 777, in ditta XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, a sudovest con fabbricato in particella 252, in ditta XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

L'appartamento staggito, prima della variazione catastale eseguita dallo scrivente per diversa distribuzione degli ambienti interni, era identificato presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, al foglio n. 5 della sezione di Gallico, particella n. 251, subalterno n. 4, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, casse 2^a, consistenza n. 7 vani, totale mq 141, totale escluse aree scoperte mq 136, rendita € 433,82, Variante Via Anita Garibaldi, n. 117, piano 1, interno n. 2.

L'edificio a tre piani fuori terra più lastrico solare, è costruito con struttura in cemento armato e tamponatura di mattoni forati. All'esterno, i prospetti principale sulla via Garibaldi, il laterale a sudovest ed il posteriore lato sudest, risultano privi di intonaco ed intonachino di finitura. I parapetti dei balconi dei prospetti principale e retro sono anch'essi in muratura, con corrimano in metallo; gli infissi esterni infine, sono in alluminio anodizzato con persiane. Il prospetto laterale prospiciente il fabbricato limitrofo lato sudovest, è a muro cieco, con luci sul corpo scale comune.

L'ingresso all'unità immobiliare, unica al piano, avviene dal vano scala comune, anch'esso privo di finiture, quali intonaco e intonachino, pavimentazione delle scale e ringhiera parapetto. Dal corpo scale comune, si accede in un ampio ingresso e ad una zona giorno antistante, ricomprendente l'ambiente unico cucina - soggiorno.

La zona giorno, presenta una pavimentazione interna in mattonelle di colore bianco venato, mentre le pareti ed il tetto sono tinteggiate con pittura muraria color champagne.

La zona notte dell'appartamento, è composta da n. 4 stanze con doppi servizi, ubicate verso sudest e nordovest. L'area di sudest, è dotata di un apposito disimpegno separato dall'ingresso, che consente di celare i servizi igienici e le camere; le stanze collocate a nordovest invece, sono direttamente accessibili dal vano di ingresso.

Le camere da letto, così come il disimpegno della zona notte, presentano la stessa pavimentazione in mattonelle di colore bianco venato e la tinteggiatura con pittura muraria color champagne, della zona giorno.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX

X XXX

Pagina 5 di 13

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

Pagina 6 di 13

del Territorio della provincia 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.

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

Il fabbricato nella sua interezza, ricade in zona omogenea "B" di ristrutturazione.

2) *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;

L'unità immobiliare staggita, è stata regolarizzata urbanisticamente mediante Permesso di Costruire in sanatoria n. 239 del 18/05/2011, rilasciato ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, per la realizzazione dei piani terra e primo dello stabile.

Il permesso in sanatoria n. 239, veniva rilasciato dal Dipartimento Programmazione – Settore "Urbanistica" - U.O. di III° Livello "Condomo Edilizio" del Comune di Reggio Calabria, in data 18/05/2011 con la prescrizione del completamento delle facciate esterne (intonaci e tinteggiature), secondo il piano di colore presentato in progetto.

L'inizio dei lavori di completamento, era stato fissato entro i 12 mesi dalla data del rilascio del permesso e l'ultimazione entro i successivi 36.

Tuttavia all'atto dei sopralluoghi, i lavori di completamento delle facciate sono risultati **non** iniziati.

L'unità immobiliare è risultata sprovvista di dichiarazione o certificazione di agibilità.

Rispetto alla documentazione di progetto, nell'unità immobiliare **non** sono state riscontrate variazioni tali, da generare violazioni urbanistico edilizie. Dai rilievi eseguiti, le superfici ed i volumi edificati, rientrano tra quelli enumerati nella Domanda di Condono.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXXX

X XXX

Pagina 7 di 13

- 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'Agenzia 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 Xxxxxxxx, 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 Xxxxxxxx, 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 XXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXX XXXXXXXXXXX X XX

X XXXX XXX

Pagina 8 di 13



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 Condono RCGCO_FG 5_PC 251.SUB 4
13. Certificato di Idoneità Statica Condono L. 47_1985_1986_A8087
14. Scheda Colore Condono L. 47_1985_1986_A8087
15. Parere del Piano Colore Condono 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)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXXX

X XXX

Pagina 13 di 13

