

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotechnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

**TRIBUNALE DI
REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n. 39/2022**

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

Giudice dell'Esecuzione

dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'

Custode giudiziario

dott. Francesco Caridi

Esperto stimatore

arch. Michele FAVANO

Il Consulente tecnico d'ufficio

(arch. Michele Favano)

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 39/2022 R.G.Es - Banca Nazionale del Lavoro Spa c/ [REDACTED]

INDICE

1. Premessa e quesiti	<i>pag. 3</i>
2. Immobile pignorato	<i>pag. 7</i>
3. Sopralluoghi	<i>pag. 7</i>
4. Ispezioni documentali ed accertamenti tecnici	<i>pag. 7</i>
5. Risposta ai quesiti	<i>pag. 8</i>
Quesito n.1	<i>pag. 8</i>
Quesito n.2	<i>pag. 10</i>
Quesito n.3	<i>pag. 13</i>
Quesito n.4	<i>pag. 13</i>
Quesito n.5	<i>pag. 14</i>
Quesito n.6	<i>pag. 14</i>
Quesito n.7	<i>pag. 15</i>
Quesito n.8	<i>pag. 15</i>
Quesito n.9	<i>pag. 16</i>
Quesito n.10	<i>pag. 16</i>
Quesito n.11	<i>pag. 16</i>
Quesito n.12	<i>pag. 16</i>
Quesito n.13	<i>pag. 17</i>
Quesito n.14	<i>pag. 17</i>
6. Lotto di vendita	<i>pag. 22</i>

1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 20.7.2022 (**all.1**), il G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè ha nominato il sottoscritto arch. Michele Favano esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 39/2022 promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. nei confronti di _____, ponendo i

seguenti quesiti:

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

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 39/2022 R.G.Es – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/ _____

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;*
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio*

del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Il G.E. ha inoltre disposto che l'esperto:

- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti

con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

- invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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.

Accettato l'incarico, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi di rito, all'esito dei quali ravvisata la necessità di compiere ulteriori accertamenti specifici, ha richiesto una proroga per il deposito della relazione, che il Giudice ha concesso (all.2).

2. IMMOBILE PIGNORATO

Con atto del 22.4.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 26.5.2022 ai nn. 8852 R.G. e 7220 R.P. la B.N.L. S.p.a. ha sottoposto a pignoramento, nei confronti dei Sigg.ri

, il seguente bene immobile, in piena proprietà:

- Appartamento di vecchia costruzione di tipo economico popolare posto al piano secondo (terzo fuori terra) composta da ingresso, corridoio, due camere, salone, cucina e bagno, sito nel comune di Reggio Calabria alla Via Fratelli Spagnolo n.34, identificato nel catasto fabbricati sezione urbana RC, foglio 101 particella 22 sub 16, categoria A/3, cl.3, vani 5.

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 8.8.2022 e 16.9.2022 sono stati eseguiti, unitamente al custode Dott. Francesco Caridi, gli accessi presso l'immobile pignorato (*all. 3*).

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.4*).

4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 16.7.2022 e 28.7.2022 lo scrivente perito ha richiesto e ritirato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizi Catastali - le visure

catastali, sia univoche, che storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati (**all. 5**).

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

Le ricerche effettuate dallo scrivente presso il **Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica** -relativamente all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti il fabbricato oggetto di esecuzione, rimaste senza effetto, hanno confermato il dato oggettivo e storico della legittimità urbanistica per la preesistenza della costruzione alla legge n.1150/1942.

5. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

"verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta"

Quanto alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co.2 c.p.c., dall'esame degli atti presenti in fascicolo si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale risultano dettagliatamente indicati i dati catastali attuali e storici 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 10/05/2012 - Registro Part. 7188- Reg. Gen. 8445 -
Pubblico ufficiale Notaio VOLPE GIUSEPPE Rep. 112698/45447 del
24/4/2012 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE - a favore

pignorato.

- TRASCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Part. 12153 - Reg. Gen. 15073 -
Pubblico ufficiale Notaio PUTORTI' FRANCESCO Rep. 200525 del 6/11/1998 -
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -

avente ad oggetto l'immobile pignorato (**all.6**).

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.7**):

1. ISCRIZIONE del 28.11.2011 - Reg. Part. 3182 - Reg. Gen. 21209 - Notaio Ansalone Maria Pia - Rep. n. 7450 del 24.11.2011 - ATTO NOTARILE PUBBLICO- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta per l'importo totale di euro 160.000,00 - in favore di BANCA NAZIONALE SPA. - contro , gravante sull'immobile oggetto di esecuzione
2. TRASCRIZIONE del 26.5.2022 - Reg. Part. 7220 - Reg. Gen. 8852- Pubblico ufficiale: TRIBUNALE - Rep. 804 dell'11/5/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, avente ad oggetto l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO 2

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;"

Appartamento posto al II° piano (III° f.t.), del maggior fabbricato sito in REGGIO CALABRIA Via Fratelli Spagnolo Pescatori n.34 - Nel NCEU foglio 101 part. 22 sub 16, cat. A/3, vani 6,5

L'unità immobiliare censita nel NCEU al foglio di mappa 101 particella 22 sub 16, categoria A/3, vani 6,5, è destinata ad abitazione civile ed è posta al II° piano (III f.t.), del maggior fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Calabria, Via Fratelli Spagnolo n. 34, facente parte del condominio "G. Verdi", che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre lastrico solare. Il manufatto di cui fa parte l'u.i.u. in valutazione, presenta struttura intelaiata in c.a, tamponamenti in latero cemento, prospetti intonacati e tinteggiati di colore grigio, copertura piana e serramenti esterni in legno, corredati di avvolgibili di colore marrone. tutti i piani hanno destinazione residenziale. Nello specifico l'ingresso al fabbricato, è garantito da un cancello elettrico in alluminio per il passaggio carraio e da una porta adiacente, sempre in alluminio, per il passaggio pedonale, che conducono alla corte interna del complesso condominiale composto da più fabbricati della stessa tipologia di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata. L'ingresso ai piani avviene dal portone in alluminio e vetro.

All'unità immobiliare sopra identificata, posta al secondo piano fuori terra, si accede attraverso una rampa di scale, munita di ringhiera di legno. I pianerottoli di piano sono pavimentati con piastrella di graniglia.

L'abitazione identificata con il sub 16 è composta da un ingresso - corridoio a servizio degli altri vani; da una cucina, da un salone, da 3 camere da letto, da due ripostigli ricavati rispettivamente nell'ingresso e in fondo al corridoio, ed infine da un bagno. È inoltre presente un piccolo balconcino a servizio della cucina.

Misurata all'atto del sopralluogo, l'u.i.u. ha una superficie commerciale di mq. 135,55 circa.

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (*all.8*).

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con mattonelle di graniglia, fatta eccezione per il bagno e la cucina dove è realizzato in piastrelle di ceramica. Tutti i vani sono corredati di zoccolino battiscopa.

Le pareti dell'unità immobiliare sono trattate con pittura semplice di colore bianco per tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del corridoio trattate con carta da parati nonché per i bagni e la cucina le cui pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica. I soffitti sono interamente di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in legno di colore bianco corredati di avvolgibili di colore marrone. Il portoncino d'ingresso è in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono tutti di tipo sottotraccia e sono stati realizzati a norma. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in cattivo stato di conservazione; necessita di interventi di manutenzione per eliminare evidenti segni di umidità diffusamente presenti sulle pareti di tutti gli ambienti e sulla parete esterna del balcone a servizio della cucina, nonché di interventi di ripristino dell'intera pavimentazione e degli infissi esterni.

-Confini-

L'appartamento individuato con il sub 16 confina:

- A sud con corte condominiale ed appartamento altra ditta
- A nord, con corte condominiale e vano scale
- A est con altra ditta
- A ovest con corte condominiale

-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 "G" (all.9).

-Inquadramento Territoriale

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è sito in zona sud della città di Reggio Calabria, nelle immediate vicinanze del Viale Galileo Galilei, precisamente nel quartiere meglio noto come "Rione Ferrovieri-Pescatori". Posto a ridosso del deposito ferroviario di Reggio Calabria, il rione Ferrovieri venne realizzato all'inizio del XX secolo, quando le Ferrovie dello Stato decisero la realizzazione di diverse costruzioni per dare alloggio ai propri dipendenti scampati al terremoto del 1908. All'interno del rione, nella zona adiacente allo stadio comunale, sono comprese le abitazioni dei pescatori che furono costruite durante il periodo fascista.

Il rione è collegato al centro storico della città e al Corso Garibaldi tramite il ponte Calopinace. Inoltre il rione Ferrovieri confina ad est con la circoscrizione Sbarre e a sud con il rione Stadio.

L'area di edificazione in cui è ubicato l'edificio è caratterizzata da intensa urbanizzazione con edifici del tipo civile e, inoltre, sono presenti esercizi commerciali, scuole e centri sportivi

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.

Tuttavia, nell'appartamento, sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato emergente dalle planimetrie ufficiali, tali da comportare variazioni in aggiornamento catastale di cui meglio è detto infra (ved. risposta al quesito n.4).

QUESITO 4

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

Durante i sopralluoghi, nell'appartamento posto al secondo piano (III ft.) sono state riscontrate difformità di natura catastale.

In particolare è stata accertata una difformità rilevante tra lo stato attuale dei luoghi e quello ufficiale risultante dal catasto. Nello specifico è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni nell'ingresso, nel corridoio ed all'interno di una camera, ben visibile dall'allegata sovrapposizione planimetrica (all.10)

Precisamente, nell'ingresso è stato realizzato un ripostiglio; nella parte finale del corridoio è stata realizzata un'altra camera ed infine all'interno di una

camera da letto è stato ricavato un piccolo ripostiglio (oggi vani 6,5 invece di 5).

Per tali motivi lo scrivente ha aggiornato mediante la procedura "DOCFA" la planimetria catastale con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni" (*all.ti 11 e 12*).

QUESITO 5

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, l'immobile pignorato ricade in Zona Omogenea B di PRG e ATU III.8 del PSC. È pertanto conforme sia allo strumento urbanistico che alla destinazione d'uso.

QUESITO 6

"indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;"

Trattasi di costruzione che, per la tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili.

Ne consegue che l'immobile oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1942, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente; successivamente non sono state apportate modifiche che necessitano di concessione o licenza edilizia.

Da accertamenti effettuati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, fornendo l'ubicazione e i nominativi dei precedenti proprietari dell'immobile,

desumibili dal titolo di proprietà, non è stata infatti riscontrata l'esistenza di alcuna pratica edilizia.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali, non è stata riscontrata l'esistenza di planimetrie catastali attestanti l'epoca di costruzione dell'immobile.

Ricorre pertanto nel caso in esame la c.d. legittimità urbanistica della preesistenza.

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.

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 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 Verdi, è stata riscontrata in data 29.8.2022.

Dal prospetto trasmesso (**all.13**) risulta quanto segue:

DATA Aggiornamento	IMPORTO	DESCRIZIONE
	€ 60,35	saldo debito Consuntivo 2019
	€ 363,60	mensilità ordinarie periodo da Gennaio - Dicembre 2020
	€ 363,60	mensilità ordinarie periodo da Gennaio - Dicembre 2021
	€ 242,40	mensilità ordinarie periodo da Gennaio - Agosto 2022
	€ 27,67	quota relativa alla manutenzione fuori bilancio 2019
	€ 16,94	quota relativa all'intervento di spurgo della condotta fognaria del 17.10.2019
	€ 16,94	quota relativa all'intervento di spurgo della condotta fognaria del 13.04.2020
	€ 983,86	rata N 2 alla N. 6 relativa ai lavori di ristrutturazione parapetti e cornicioni civico 34
29/08/2022	€ 2.075,34	TOTALE

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

"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 12 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;"

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla Sig.ra Maria Negrea, in virtù di titolo inopponibile alla procedura, ossia un contratto di comodato ad uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 31.5.2022.

QUESITO 12

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

QUESITO 13

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."

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

QUESITO 14

"determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene."

Metodi di stima e stima

Trattandosi di beni immobili soggetti al momento attuale ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, si è preferito ove è possibile, tra i vari metodi di stima conosciuti, utilizzarne almeno due, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato. Verrà effettuata, quindi, la valutazione dell'immobile di che trattasi con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione attraverso sia le tabelle OMI che indagini locali di compravendite immobiliari.

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

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, da una serie di parametri di vario genere.

2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.

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

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

Appartamento posto al II° piano (III°ft.), del maggior fabbricato sito in REGGIO CALABRIA Via Fratelli Spagnolo Pescatori n.34 - Nel NCEU foglio 101 part. 22 sub 16, cat. A/3, vani 6,5

1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona, in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione residenziale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato, per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 355,14 \times 12 \text{ mesi}$$

$$Rl = € 4.261,68$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese (riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996), riportate nella tabella sottostante, che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

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

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

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

30% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,70 \times Rl = € 2.983,18$$

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

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

1,50 % ed il 5,50%

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

$$r_m = 3,50 \%$$

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

$$Vm1 = Rn/r_m$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = € 2.983,18 / 0,0350 = € 85.233,60$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI - primo semestre 2022 (Reggio Calabria - zona Semicentrale: ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA - Codice zona: C4 - Microzona 4), si è potuto stabilire che per quanto

riguarda gli immobili a destinazione d'uso RESIDENZIALE, categoria A/3 DI TIPO ECONOMICO si ha un valore variabile al mq compreso tra

(indagini 700,00 e 900,00 €/mq) (OMI 620,00 e 890,00 €/mq).

777,50 €/mq

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

Si avrà pertanto il seguente valore medio:

$$Vm_2 = \text{€/mq } 777,50 \times 135,55 \text{ mq} = \text{€ } 105.390,12$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

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

$$(\text{€ } 85.233,60 + \text{€ } 105.390,12) / 2 = \text{€ } 95.311,86$$

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

$$Va = \text{€ } 95.000,00$$

Stima del più probabile canone di locazione

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI (ricavato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la zona C4- semicentrale, con riferimento al primo semestre 2022), si sono potuti ricavare i dati dei valori di locazione mensili, relativi agli immobili a destinazione residenziale siti nel Comune di Reggio Calabria, riportati nella tabella seguente:

OMI da 2,3 a 3,2 €/mq
Indagine diretta da 2.0 a 3.0 €/mq

Il luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed il grado di manutenzione, induce ad inserire l'unità immobiliare in esame nella fascia "media" degli indici dei valori appena individuati.

Dalla media aritmetica dei valori prescelti, il valore esitato è pari ad €/mensile 2,62 al mq.

Si stima dunque un canone mensile di:

$$\text{€/mq} \times \text{mese } 2,62 \times \text{mq } 135,55 = \text{€ } 355,14 \text{ €/mensili}$$

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

350,00 €/mese

6. LOTTO DI VENDITA

La natura e le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione hanno determinato la formazione del seguente unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare destinata ad abitazione civile posta al II° piano (III° f.t.), del maggior fabbricato sito in REGGIO CALABRIA Via Fratelli Spagnolo Pescatori n.34 - Nel NCEU foglio 101 part. 22 sub 16, cat. A/3, vani 6,5

Prezzo di vendita euro 95.000,00

La presente relazione che si compone di n. 22 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec.

Reggio Calabria 26.11.2022

L'esperto Estimatore

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Aschenez n. 118 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: studiotechnicofavano@alice.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

Elenco Allegati

All.1 - Provv. Nomina del Magistrato

All.2 - Autorizzazione proroga del Magistrato

All.3 - Verbali sopralluoghi

All.4 - Elaborato fotografico

All.5 - Visure, estratto di mappa e planimetrie catastali

All.6 - Titoli provenienza

All.7 - Elenco formalità pregiudizievoli

All.8 - Planimetria stato dei luoghi

All.9 - APE

All.10 - Planimetria con sovrapposizione catastale

All.11 - Visura catastale aggiornata a seguito di DOCFA

All.12 - Planimetria catastale aggiornata

All.13 - Riscontro oneri condominiali

Reggio Calabria 26.11.2022

L'esperto Estimatore

