

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Filippini n. 56 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: michelefavano@studiotecnicofavano.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI  
REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**n. 8/2022**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione

**dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'**

Custode giudiziario

**avv. Vanessa Russo**

Esperto stimatore

**arch. Michele FAVANO**

Il Consulente tecnico d'ufficio

(arch. Michele Favano)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE  
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE  
MICHELE FAVANO  
R. Decr. 1447 - Sez. A - Sett. a  
CONSERVATORIO E REGISTRO IMMOBILIARE  
DI REGGIO CALABRIA

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 8/2022 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S/n. XXXXXXXXXX

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

**INDICE**

<b>1. Premessa e quesiti</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Immobili pignorato</b>	<b>pag. 6</b>
<b>3. Sopralluoghi</b>	<b>pag. 7</b>
<b>4. Ispezioni documentali ed accertamenti tecnici</b>	<b>pag. 8</b>
<b>5. Risposta ai quesiti</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Quesito n.1</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Quesito n.2</b>	<b>pag. 10</b>
<b>Quesito n.3</b>	<b>pag. 13</b>
<b>Quesito n.4</b>	<b>pag. 13</b>
<b>Quesito n.5</b>	<b>pag. 13</b>
<b>Quesito n.6</b>	<b>pag. 13</b>
<b>Quesito n.7</b>	<b>pag. 14</b>
<b>Quesito n.8</b>	<b>pag. 14</b>
<b>Quesito n.9</b>	<b>pag. 14</b>
<b>Quesito n.10</b>	<b>pag. 14</b>
<b>Quesito n.11</b>	<b>pag. 15</b>
<b>Quesito n.12</b>	<b>pag. 15</b>
<b>Quesito n.13</b>	<b>pag. 15</b>
<b>Quesito n.14</b>	<b>pag. 16</b>
<b>6. Lotto di vendita</b>	<b>pag. 20</b>

## 1. PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 04.03.2025 (**all.1**), il G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Michele Favano esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incumbenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 8/2022, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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 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 obbligazioni 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 restate 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 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;

- alleghi 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);

- alleghi 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. IMMOBILI PIGNORATI

Con atto del 25.01.2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 14.02.2022 ai nn. 2191 R.G. e 1775 R.P. la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L., ha sottoposto a pignoramento, nei confronti della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, i seguenti beni immobili:

- Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Scilla (RC), Piazza Spirito Santo n.10, riportato nel NCEU del Comune di Scilla al foglio di mappa 5 particella 42 sub 2, categoria A/4.
- Diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{4}$  su n. 2 locali posti al piano terra di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria Via F.lli Spagnolo, riportati nel NCEU del Comune di Reggio Calabria al foglio di mappa 100 particella 547 sub 5 e sub 6, categoria C/2.

### 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.

In data 20.03.2025, è stato eseguito, unitamente al custode Avv. Vanessa Russo, il primo sopralluogo, presso l'immobile pignorato ubicato in Scilla, durante il quale sono stati verificati la consistenza, previi rilievi metrici e strumentali, lo stato di conservazione e di occupazione ed eseguite le riproduzioni fotografiche (**all.2**).

In data 02.04.2025 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati pro quota siti in Reggio Calabria alla Via F.lli Spagnolo unitamente al custode e con l'ausilio dei Carabinieri. Le operazioni sono proseguite l'8.04.2025 al fine di verificare la consistenza e lo stato di conservazione e di occupazione anche di detti immobili (**all.3**). Uno dei locali pignorati pro quota è risultato occupato da terzi senza titolo e pertanto su richiesta del custode lo scrivente ha predisposto elaborato di stima del canone di locazione (**all.4**).

Successivamente ai sopralluoghi dei giorni 2 ed 8 aprile 2025, il creditore procedente ed i creditori intervenuti hanno rinunciato all'esecuzione limitatamente ai beni pignorati pro quota siti alla Via F.lli Spagnolo ed il GE

con provvedimento del 20.05.2025 ha ordinato procedersi alla cancellazione parziale del pignoramento (**all.5**).

La presente perizia riguarderà pertanto soltanto l'immobile pignorato sito in Scilla.

#### 4. ISPEZIONI DOCUMENTALI ED ACCERTAMENTI TECNICI

In data 14.03.2025 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. 6**).

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 risultanze della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso gli uffici comunali e catastali sopra indicati sono esplicitate con la risposta al quesito n.6.

In data 14.03.2025, lo scrivente ha depositato presso il **Comune di Scilla - Ufficio Edilizia e Urbanistica** - richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti il fabbricato oggetto di esecuzione ubicato in Scilla. La richiesta è stata sollecitata in data 13.05.2025 (**all.7**).

L'istanza non è stata mai evasa dal Comune stante il sollecito.

#### 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".*

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame dei certificati è risultato che essi risalgono all'atto di acquisto derivativo dell'immobile pignorato trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- Atto di vendita del 12.09.1985 sottoscritto in Francia per Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, tradotto in italiano l'01.10.1986, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria in data 15.10.1986 ai nn.12539 RG e 10872 RP.

L'immobile è pervenuto alla debitrice per successioni ereditaria trascritta soltanto ai fini amministrativi-fiscali.

In mancanza di accettazione espressa regolarmente trascritta, il creditore ha promosso azione di accertamento della qualità di erede davanti al Tribunale di Reggio Calabria che con ordinanza dell'08/07/2024 ha accertato e dichiarato l'accettazione tacita dell'eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti dei danti causa per l'immobile di Scilla.

L'ordinanza è stata trascritta, quale accettazione tacita dell'eredità, in data 25.02.2025 ai nn.3308 RG e 2669 RP, così ripristinando la continuità delle trascrizioni.

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**):

- ISCRIZIONE del 29/11/2013 - Reg. Part. 1573 Reg. Gen. 21884 - Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX - Repertorio 914/9413 del 15/11/2013 -

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO iscritta per complessivi euro  
173.226,16;

- TRASCRIZIONE del 05.10.2020 - Reg. Part. 10707 - Reg. Gen. 14442 -  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C.A. RC - Rep. 1102 del  
04.09.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 14.02.2022 - Reg. Part. 1775 - Reg. Gen. 2191 -  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP C.A. RC - Rep. 188 del  
03.02.2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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;”*

L’immobile sito in Scilla (RC) è costituito da un appartamento posto al piano primo (II ft.) di un piccolo fabbricato a due piani fuori terra oltre piano sottostrada siti in piazza Spirito Santo n.10 della zona marina di Scilla, nell’immediate vicinanze del porto; riportato nel Nuovo Catasto Edilizio

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Filippini n. 56 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: michelefavano@studiotecnicofavano.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Urbano del Comune di Scilla al foglio di mappa 5 particella 42 sub 2, categoria A/4.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è composto in realtà da tre piani. Uno sottostrada, l'altro al piano immediatamente superiore che dal lato della piazza è un piano primo, mentre dal vicolo laterale, attraverso cui si accede, è un piano terra. Infine al piano secondo ed ultimo dal lato della piazza, e primo dal vicolo laterale di accesso, è ubicato l'appartamento pignorato.

Trattasi di un appartamento in pessime condizioni di conservazione, in stato di abbandono, sebbene ammobiliato, probabilmente in passato utilizzato come casa vacanze.

All'unità immobiliare si accede attraverso un'unica rampa di scale in c.a. e rivestita di marmo di colore avorio.

L'unità immobiliare è composto da un corridoio, da un vano cucina con verandina a livello che affaccio sul vicolo retrostante, un bagno e due camere. Sono inoltre presenti due balconcini che si affacciano direttamente sulla piazza e dunque sul mare.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato in piastrelle di graniglia, fatte eccezione per la cucina e per il bagno dove il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Le pareti dell'unità immobiliare sono trattate con pittura semplice di colore bianco per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il bagno e la cucina, le cui pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica. I soffitti sono interamente di colore bianco con evidenti manifestazioni di distacco di pittura e di intonaco dovute a gravi fenomeni di umidità da infiltrazioni. Il soffitto della cucina è realizzato con una struttura ordita in legno. All'interno, il controsoffitto in legno risulta completamente danneggiato dall'umidità con rilevanti distacchi di porzioni di pannellature.

Misurata all'atto del sopralluogo, l'u.i.u. ha superficie utile di mq 75.75 e commerciale pari a mq 92.94

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (**all.9**).

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 8/2022 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Str/c/XXXXXXXXXXXX

### **-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 in materia. Dall'analisi eseguita è emerso che l'immobile si trova in classe energetica "G" (**all.10**).

### **-Inquadramento Territoriale**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato sono ubicati nel comune di Scilla, precisamente nella zona c.d. Marina Grande, nelle immediate vicinanze del porto. Rispetto alla zona superiore di Scilla, il fabbricato è sito, in linea d'aria, sotto il Castelo Ruffo.

Scilla è un piccolo paese turistico situato sulla costa tirrenica della Calabria. È divisa in 3 quartieri: Chianalea, il borgo più antico, Marina Grande e San Giorgio che è il quartiere residenziale.

Marina Grande è il quartiere della città di Scilla, anche noto come Scilla Marina, Spiaggia delle Sirene o, più semplicemente, Spiaggia di Scilla, delimitata, a sud e a nord, da due imponenti costoni di roccia. Il più imponente dei citati costoni (noto come la Rocca) è situato a nord ed ospita in cima l'antica fortezza nota come Castello Ruffo. Sull'altro complesso roccioso, porta della città per chi proviene da Reggio o dalla limitrofa Villa San Giovanni utilizzando la SS18, è posto un terrazzino, noto come Belvedere Morselli, che offre una magnifica panoramica sullo Stretto. L'immobile oggetto di stima si trova direttamente alla base del noto Castello Ruffo.

Lo spazio fra le due rocce, circa un chilometro, è occupato dal lungomare Cristoforo Colombo e dalla spiaggia. In tale località sono presenti sia le urbanizzazioni primarie che secondarie, inoltre essa è servita dai trasporti ferroviari, stante che la stazione è collocata proprio a Marina Grande e dell'ingresso all'autostrada A2 che consente un rapido collegamento sia con le città di Villa San Giovanni e di Reggio Calabria, che con il Nord della Calabria.

### 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 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 catastali emergenti dal pignoramento sono tutti idonei per la corretta identificazione dell’immobile pignorato.

### 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”*

Nel corso del sopralluogo non è stata riscontrata alcuna difformità catastale.

### QUESITO 5

*“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

Il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare pignorata è conforme allo strumento urbanistico comunale vigente.

### 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;"*

Sebbene l'ufficio competente del Comune di Scilla non abbia evaso le richieste sull'eventuale sussistenza di atti urbanistici autorizzativi, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente è emerso che trattasi di fabbricato costruito ante 01.09.1967.

#### **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"*

Non è stata rilevata la sussistenza di alcuno dei gravami indicati 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".*

Non è stata rilevata la sussistenza di spese di gestione e/o straordinarie, né di oneri condominiali.

#### **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;"*

L'immobile pignorato costituisce un lotto unico.

#### **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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi 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;"*

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 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 esso;"*

L'immobile non è risultato occupato da terzi.

#### **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 del debitore.

#### **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 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;"*

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 restate 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 bene oggetto, al momento, ad un particolare mercato immobiliare con oscillazioni di prezzi, si è preferito, utilizzare almeno due tra i vari metodi di stima conosciuti, così da avere due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato. Trattasi del metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e quello sintetico per comparazione.

#### 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, ecc.

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 quello da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, si è preferito, 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 dell'immobile preso in esame, alle caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche.

1° metodo di stima:

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

$$RI = € 10,00 * mq 94,92 = € 949,20 \times 12 \text{ mesi}$$

$$RI = € 11.390,40$$

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 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:

25% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0.75 \times 11.390,40 \text{ €} = \text{€ } 8.542,80$$

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 insiste l'immobile 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:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \underline{\underline{\text{€ } 8.542,80/0.035 = \text{€ } 244.080,00}}$$

2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato (agenzie immobiliari € 2500/3500) per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari che dal valore attribuito dall'OMI secondo semestre 2024 (Zona C2/Semicentrale/Marina Grande, Porto, Chianalea - € 1100/1600) è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione d'uso Abitazione di tipo economico, categoria A/4 si ha un valore variabile al mq compreso tra

$$1100,00 \text{ e } 3500,00 \text{ €/mq} = 2175,00 \text{ €/mq}$$

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:

$$Vm2 = \underline{\underline{\text{€ } 2175,00 \times 92,94 \text{ mq} = 202.144,50 \text{ €}}}$$

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.

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 =$$

$$\underline{\underline{(\text{€ } 244.080,00 + \text{€ } 202.144,50) / 2 = \text{€ } 223.112,25}}$$

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

$$\underline{\underline{Va = \text{€ } 223.112,25}}$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse in perfetto stato di conservazione, è ora possibile calcolare il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, tenuto conto dall'assenza della garanzia per vizi e sottraendo il costo necessario per ripristinare i danni presenti derivanti da omessa manutenzione attraverso un coefficiente k pari al 30%:

Avremo così che il valore del bene, pari a:

Studio di Consulenza Tecnico Legale

Dott. Arch. Michele Favano

Via Filippini n. 56 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0965.812845 - cell. 347.4299112

Email: michelefavano@studiotecnicofavano.it

Pec: arch.michelefavano@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

$Va = € 223.112,25 - k = 223.112,25 - 30\% =$

$= € 223.112,25 - € 66.933,67 = € 156.178,58$

*In conto tondo € 156.000,00*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## 6. LOTTO DI VENDITA

### Lotto unico)

Unità immobiliare posta al primo piano (2 ft.) sita in Scilla (RC),  
Piazza Spirito Santo n.10, riportato nel NCEU del Comune di Scilla al  
foglio di mappa 5 particella 42 sub 2, categoria A/4.

Prezzo di vendita euro 156.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE

La presente relazione che si compone di n. 20 pagine oltre gli allegati sotto  
elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata alle parti ed al Custode  
Giudiziario a mezzo pec.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### *Elenco Allegati*

*All.1 – Provvedimento di nomina*

*All.2 – Fascicolo fotografico*

*All.3 – Verbale di sopralluogo*

*All.4 – Stima canone locazione*

*All.5 – Ordinanza cancellazione parziale*

*All.6 – Visure catastali*

*All.7 – Richiesta Comune di Scilla*

*All.8 – Elenco formalità conservatoria*

*All.9 – Planimetria stato dei luoghi*

*All.10 - APE*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il Perito Estimatore

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 8/2022 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. / XXXXX XXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE