



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**GIUDICE ESECUCIONI: Dott. Stefano CANTONE**

Oggetto: Proc. Esec. N° 68/2024

**Banca Nazionale del Lavoro spa / XXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA UFFICIO**

**PERIZIA TECNICA – RELAZIONE**

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**Arch. Emanuela SALADINO**





## CONSULENZA TECNICA

Disposta dalla Dott. Stefano CANTONE, Giudice dell'Esecuzione promossa dall'Avv. Roberto FRANCO procuratore e difensore della Banca Nazionale del Lavoro spa contro xxxxxxxxxxxx

### PREMESSE

Con atto notificato in data 03/07/2024, l'Ufficiale Giudiziario addetto al Corte d'Appello di Reggio Calabria ha sottoposto a pignoramento il bene immobiliare di proprietà della Sig.ra xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), che di seguito si elenca:

**1) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria xxxxxxxx 5 piano secondo identificato con i seguenti dati catastali:**

**sezione Reggio Calabria, foglio di mappa xxx part.xxxx Sub xxx(ex part. xxxx sub.xxx), zona censuaria 1, cat. A/3, xxxx vani.**

Il sopracitato bene è di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Con ordinanza del 12.08.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Stefano CANTONE, nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

I rilievi eseguiti e lo studio della documentazione fornitaci e di quella acquisita presso gli uffici competenti permettono di rassegnare le conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni ed i documenti allegati.

### **SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI**

Estratti gli atti di cancelleria, la scrivente ha proceduto allo studio preliminare d'ufficio degli incartamenti, predisponendo tutte le operazioni necessarie a dare inizio all'incarico conferito.

In tempi successivi si sono effettuate ricerche presso gli Uffici Pubblici interessati, ossia, Catasto Fabbricati, Conservatoria dei RR.II., Ufficio Urbanistica, Archivio Notarile..





In accordo con il custode giudiziario, e dopo aver inviato alle parti gli avvisi di convocazione tramite Raccomandata A/R, si fissava primo sopralluogo in data 17.09.2024 presso l'immobile di cui al pignoramento sito in Reggio Calabria (RC), Via xxxxxxxx.

Si dava inizio alle operazioni peritali procedendo, così, al sopralluogo vero e proprio, nonché al rilievo dell'immobile in tutte le sue parti, ed eseguendo un'appropriata documentazione fotografica dei luoghi, come per altro richiesto nei quesiti posti dal Giudice Esecutore, che possa, allo stesso tempo, essere un valido aiuto visivo alle considerazioni tecniche che seguiranno.

Al fine di evidenziare le attività svolte di seguito si allega relativo verbale.





Tribunale Civile di Reggio Calabria - Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento iscritto al n°68/2024 - Ruolo Generale



Relazione di Consulenza Tecnica  
C.T.U. Arch. Emanuela SALADINO Via Tommaso Minniti, 7/C  
89126 Reggio Calabria



### Tribunale Ordinario - Reggio di Calabria

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E.S. 68/2024

G.E. ALVANO AMBRASIO

Custode: Avv. Antonio Condello

#### VERBALE DI SECONDO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2024 addì 17 del mese di settembre alle ore 16:03 a Reggio Calabria (R.C.), alla Via ~~Porto Salvo~~  
n. 5, giusta comunicazione di primo accesso raccomandata A/R n. RR0000514621, spedita in data  
13.09.2024 e PEC inviate sono presenti:

- o L'Avv. Antonio Condello nominato custode giudiziario in sostituzione dell'avv. Morello Teresa, con provvedimento del 04.09.2024;
- o L'Arch. Emanuela Saladino, nominato esperto stimatore;
- o La dott.ssa Benedetta Foti, segretaria;
- o La sig.ra ~~Luciana...~~ nato a Melito di Porto Salvo (RC), il ~~11/11/1978~~ ed ivi residente in Via ~~Porto Salvo~~ n. 5. Identificata a mezzo di carta d'identità n. ~~11111111111111111111~~ in qualità di debitore esecutato;
- o Il sig. ~~Alvano Ambrasio~~ nato a Reggio Calabria il ~~11/11/1978~~ residente in Reggio Calabria via ~~Porto Salvo~~ in qualità di ~~avvocato del debitore~~. Identificato a mezzo di carta d'identità n. ~~11111111111111111111~~;

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

1

*[Handwritten signatures]*

4



4

Firmato Da: EMANUELA SALADINO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 5bce7ee6042fab57



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Custode, preliminarmente illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

#### Compiti del Custode

- immettersi nel possesso materiale e giuridico degli immobili pignorati;
- attendere dalla gestione e all'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
- riscuotere canoni di locazione, se un contratto del genere vi sia in corso, ovvero un'equa indennità per la occupazione dell'immobile, determinata secondo stima provvisoria con l'ausilio dell'esperto stimatore;
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;
- accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;
- provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene.
- presenziare alle udienze della procedura, controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il giudice per garantire il regolare e tempestivo svolgimento della procedura esecutiva, fatte salve le ipotesi in cui l'inerzia dipenda esclusivamente dalla libera valutazione del creditore procedente o più diligente.

#### Il Custode giudiziario comunica e rende edotto l'occupante:

- Che oggetto della procedura esecutiva è la vendita coattiva delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento.
- Che l'occupante, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; e che, pertanto, è tenuto a consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potendo altrimenti il G.E. non autorizzare l'occupazione del bene e disporre con l'ordine di liberazione il rilascio forzoso dell'immobile.
- Che eventuali beni presenti nell'unità immobiliare oggetto della procedura devono essere asportati dal debitore esecutato all'atto della consegna dell'unità immobiliare in caso contrario, il Custode è liberato da ogni responsabilità derivante da danneggiamenti o smarrimento dei beni lasciati all'interno dell'unità immobiliare.
- Che venivano espletati due tentativi di vendita con esito asta deserta e che la data della prossima vendita degli immobili non è ancora stata fissata.
- Che la prossima udienza è fissata per il giorno 05.11.2024 alle ore 9:30;

2

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

5

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Tribunale Civile di Reggio Calabria –Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento iscritto al n°68/2024 – Ruolo Generale



Relazione di Consulenza Tecnica  
C.T.U. Arch. Emanuela SALADINO Via Tommaso Minniti, 7/C  
89126 Reggio Calabria

- Che in base alla normativa vigente il debitore può richiedere la conversione sino all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita e che, oltre a ciò, il debitore può comunque raggiungere un accordo con i creditori per sospendere la procedura;
- Che il raggiungimento di un accordo con tutti i creditori istanti comporterebbe per lui minori costi in quanto si eviterebbero, o quantomeno sarebbero più contenute, le spese di procedura, di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del Custode.

Al fine di poter avviare trattative per l'interruzione della procedura esecutiva il Custode fornisce i nomi degli avvocati che rappresentano i creditori:

**Creditore precedente**

1. BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (C.F./P.IVA: 09339391006) – Avv. ROBERTO FRANCO (C.F.: FRNRRT65A06F537M) con studio in Vibo Valentia, Piazza del Lavoro n. 3 – pec: roberto.franco@pec.fgfavvocati.it.

**Creditori intervenuti**

**Descrizione immobili:**

1) Trattasi di fabbricato, ubicato nel Comune di Reggio Calabria, ~~via~~ n. 5, piano secondo (terzo fuori terra) vani catastali ~~1/1~~, foglio ~~100~~, particella ~~100~~, sub. ~~0~~, A/3, rendita euro 604,25.

**Accesso e Verifica dei luoghi**

Si eseguono rilievi fotografici.

La sig.ra ~~Anna~~ consegna copia dell'incarico trasmesso dallo Studio Legale Antonio Chiofalo con la quale viene richiesta la prestazione professionale offerta alle aste giudiziarie, nonché le quotazioni in base al € 1.500,00 di cui l'addebito 2023 per € 333,17, per altre quote - agosto 2024 per € 500,00, totale piano tre quote di fatto per la sig.ra ~~Anna~~ € 643,17. Si precisa che ~~Anna~~ non ha mai pagato la somma in data 14/03/24.

La sig.ra ~~Anna~~ e il sig. ~~Luca~~ non hanno nulla da aggiungere, alla sig.ra ~~Anna~~ e al sig. ~~Luca~~ e per questo motivo ~~Anna~~ ~~Luca~~ non va in sede di verifica e alla sig.ra ~~Anna~~ e al sig. ~~Luca~~ viene comunicato che il sig. ~~Luca~~ per ora è stato contattato residente e che ad oggi risulta essere l'immobile oggetto di p.c. n. 68/2024.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Handwritten signature and initials: ~~Luca~~ and ~~Anna~~





Tribunale Civile di Reggio Calabria –Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento iscritto al n°68/2024 – Ruolo Generale



Relazione di Consulenza Tecnica  
C.T.U. Arch. Emanuela SALADINO Via Tommaso Minniti, 7/C  
89126 Reggio Calabria

Empty lined area for notes or additional text, crossed out with a diagonal line.

La sottoscritta sig.ra Tiziana Gatto (debitore esecutato) dichiara di aver preso visione dei compiti del Custode, di aver ricevuto il provvedimento di fissazione dell'udienza di cui all'art. 569 cod. proc. Civ. e l'informativa per il debitore (Allegato 3) e di aver ricevuto copia del provvedimento di nomina del Custode e dell'Esperto stimatore.

Reggio Calabria, 17/09/24

Il debitore  
*[Signature]*



Il presente verbale si compone di n° 4 pagine oltre allegati fotografici e si chiude alle ore 16:36 del giorno 17.09.2024.

LCS

Il Custode

*[Signature]*

La segretaria

*[Signature]*



Il debitore  
*[Signature]*

Il CTU

*[Signature]*



4



7



7





## QUESITI



Il compito affidato alla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio consiste nel rispondere ai 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







**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 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, 1. 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 congruagli 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.

L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- inviare 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;

- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare 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);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia 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;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

**15)** Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i

fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ecc..

### RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

Preliminarmente forniamo indicazioni sui criteri utilizzati nello svolgimento della relazione e sul metodo di stima. Si procede, successivamente, alla descrizione e valutazione dei cespiti pignorati seguendo l'ordine delle richieste. Per quanto attiene la valutazione si vuole ottenere il più probabile valore di mercato ossia il valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per disporre del bene.

Si cerca, dunque, il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta, considerato che lo scopo per cui si opera la presente stima è quello di avere il prezzo base per una vendita operata con asta pubblica.

Il metodo applicato è quello *sintetico comparativo* consistente nel porre a base la ricerca di mercato capace di definire un catalogo di beni simili di prezzo noto entro cui poter riconoscere il bene da stimare almeno dal punto di vista qualitativo in quanto è necessario adattarlo alle dimensioni.

Questo metodo, che è alla base di qualunque ricerca estimativa, è applicabile al bene pignorato in quanto siamo in presenza di un mercato attivo, e non in presenza di carenza di dinamica del mercato immobiliare ovvero opacità nelle transazioni immobiliari e quindi senza i necessari presupposti per la comparazione.

Si ricorda infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi similari caratteristiche, per cui la ricerca delle indagini di mercato è l'operazione più importante e delicata di tutta la stima, unitamente alla motivazione del giudizio di stima.

Le porzioni di territorio, zone semi centrale del Comune di Reggio Calabria, ove ricade il bene pignorato presentano una involuzione del mercato immobiliare con prezzi di vendita in calo anche del 2% annuo.



Per quanto sopradescritto, nello stimare il bene si è dovuto, necessariamente, considerare anche la contrazione delle vendite che ha interessato anche le zone come quella dove sorge l'immobile oggetto della presente relazione.

Quesito n. 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.*

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti l'immobile sito in Reggio Calabria via Messina n. 5 piano secondo identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa xxx part.xxx Sub xx(ex part. xx sub.xx), zona censuaria 1, cat. A/3, xx vani, risulta essere di proprietà della Sig.ra xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Il bene oggetto della presente relazione di stima, è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria.

A seguito di quanto la sottoscritta consulente ha potuto accertare, ed in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli Uffici competenti, esaminata la documentazione presentata dal creditore precedente ritiene che il bene pignorato consiste esclusivamente per il quale detta documentazione è completa e idonea.

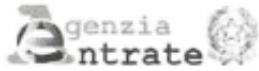




Per quanto attiene all'immobile oggetto della presente relazione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- A. Iscrizione del xxxxx Reg.Part.n. xxxx Reg.Gen. xxxxx Pubblico Ufficiale xxxxx Rep. 13884/2657 del 30/07/2013 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- B. Trascrizione del xxxxx Reg.Part.n. xxxxx Reg.Gen. xxxxx Pubblico Ufficiale C.App. Reggio Calabria UNEP Rep. xxxx del xxxxx atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili
- C. Trascrizione del xxxxxx Reg.Part.n. xxxx Reg.Gen. xxxxx Pubblico Ufficiale C.App. Reggio Calabria UNEP Rep. xxxx del xxxxxx atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/09/2024 Ora 12:07:52  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta RC 61717 del 2024  
Ricevuta di cassa n. 14148  
Ispezione n. RC 61718/3 del 2024  
Inizio ispezione 23/09/2024 12:07:41

Richiedente SALADINO

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 20/09/2024

**Elenco immobili**

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana RC

**Elenco sintetico delle formalità**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale C. D'APP. REGGIO CALABRIA-UNEP Repertorio  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale C. D'APP. REGGIO CALABRIA-UNEP Repertorio 1757 del  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





Segue

Data: 13/09/2024 Ora: 10,34.11

Visura n.: T81308 Pag: 1



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2024



**Entrate**  
Direz. Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Catasto Fabbricati		INTESTATO		Sub		A/3		6,5 vani		in rinec. eduse aree scoperte** 123 m²		Variazione del 09/11/2018 - Inscimento in visura dei dati di superficie.	
1		1		1		1		1		1		1		1	
Partita		Partita		Partita		Partita		Partita		Partita		Partita		Partita	





Firmato Da: EMANUELA SALADINO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 5bce7ee6042fab57



Il titolare della proprietà del bene al momento del pignoramento è:

**XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXX).**

Quesito n. 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;*

Il bene da stimare è riferito a:

**1) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via xxxxxx 5 piano secondo identificato con i seguenti dati catastali:**

**sezione Reggio Calabria, foglio di mappa xxxx part.xxxx Subxxx(ex part. xxx sub.xx), zona censuaria 1, cat. A/3, xx vani.**

sita nel Comune di Reggio Calabria, Via xxxxx n.5 e specificatamente:

immobile destinato a civile abitazione, posto al piano secondo (terzo f.t.) confinante con vano scala, e altri subalterni ed è così composto:

- una zona soggiorno di circa mq. 26,32 netti, provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso ad un balcone di circa mq. 7,56 netti, una zona cucina



di circa mq. 12,96 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso ad un balcone di circa mq. 5,46 netti, un locale bagno di circa mq. 6,48 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (finestra) completo di sanitari oltre vasca, un secondo locale bagno di circa mq. 6,48 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (finestra) completo di sanitari oltre piatto doccia, una prima camera da letto di circa mq. 15,12 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso ad un balcone di circa mq. 3,84 netti, una seconda camera da letto di circa mq. 17,85 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale, e l'accesso ad un balcone di circa mq. 3,84, una terza camera da letto di circa mq. 15,93 netti provvista di areazione naturale mediante infisso esterno (finestra), un locale ripostiglio di circa mq. 3,60 netti e un locale disimpegno di circa mq. 10,32 netti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono essere riassunte in:

- struttura portante e in elevazione costituita da pilastri e travi in c.a.;
- solai misti in c.a. e laterizi, murature di tamponamento esterno in laterizi di mattoni forati da cm.30;
- muri divisorii interni in laterizi di mattoni forati da cm.10;
- le finiture esterne sono state realizzate;
- le finiture interne sono state realizzate utilizzando intonaco di tipo civile a tre strati sia per le pareti che per i solai, completati, da pittura realizzata con idropittura (tipo Ducotone) bianca e colorata;
- gli infissi esterni sono in legno completati da tapparelle in pvc oltre zanzariere;
- le porte interne sono realizzate in multistrato di legno oltre inserti in vetro;
- i pavimenti interni degli ambienti e dei bagni sono in simil marmette di graniglia di varie dimensioni;
- le pareti dei locali bagno sono in parte rivestite da piastrelle in gres porcellanato;

- i locali bagno sono provvisti di sanitari in ceramica smaltata, compreso piatto doccia, vasca e rubinetterie in ottone cromato;
- gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono posti sottotraccia ed allacciati ai servizi comunali;
- l'altezza interna netta risulta essere di mt. 2,80.

La scrivente ha potuto constatare il buono stato di conservazione dell'appartamento, è presente l'impianto di condizionamento caldo/freddo, oltre a caldaia collegata alla rete di distribuzione del gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria. Si specifica che al momento del sopralluogo la caldaia risultava non alimentata.

L'unità immobiliare sopra descritta, è situata in una zona semi-centrale del Comune di Reggio Calabria. Il sito dove sorge l'immobile è provvisto delle urbanizzazioni primarie e secondarie, dista circa 2,00 km. dalla tangenziale nord-sud, circa 4,5 km. dall'aeroporto che serve la città di Reggio Calabria, 1,5 km dalla Stazione Ferroviaria Centrale di Reggio Calabria. Sono presenti, nelle vicinanze, servizi quali negozi al dettaglio, supermercati, e spazi destinati allo sport e tempo libero. La zona è collegata al centro città dal servizio autobus urbano.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima. L'appartamento non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per come richiesto dal G.E. lo stesso è stato redatto ed allegato alla presente relazione di stima.

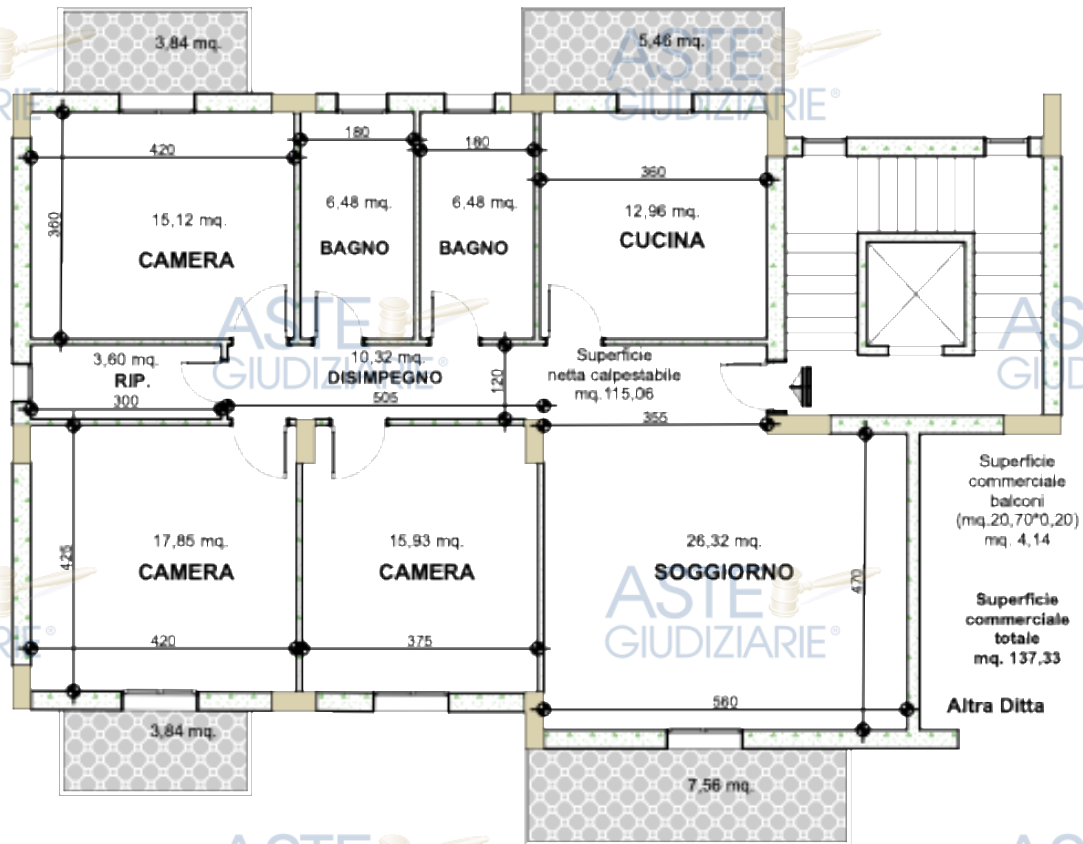
**La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di mq. 115,06**

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale:

Consistenze	Foglio	Part.	Sub.	Coeff. Conguaglio	Sup.(mq.)	Sup. comm. (mq)
Superfici locali principali	xx	xxx	xx	1,00	115,06	133,19
Balconi				0,20	20,70	4,14
						<b><u>TOTALE 137,33 Mg.</u></b>



PLANIMETRIA IMMOBILE



Firmato Da: EMANUELA SALADINO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 5bce7ee6042fab57





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







**Quesito n. 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;*

La scrivente ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**Quesito n. 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.*

**In riferimento all'immobile sito in Reggio Calabria, via xxxxxx n.5.**

L'unità immobiliare risulta essere accatastata presso il:

Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria Sezione RC

foglio	part.	sub.	cat.	rendita	quota
xxx	xxx	xx	A3	€.604,25	1/1

La planimetria depositata presso l'ufficio del NCEU Provinciale di Reggio Calabria risulta essere coincidente con lo stato di fatto.

A tal proposito, la scrivente, di seguito, allega la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Lire 200

MODULARIO (F. rig. rend. 497)  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1926, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di REGGIO CALABRIA Via Palermo  
Ditta S.I. RE. S.p.A. Via S. Anna II Tronco n. 6 (I.C.)  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA.

PIANTA PIANO 2°  
h = mt. 2,80



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°  
#0 104 RC  
just 10/13

Compilata dal' Ing. Domenico Cozzupoli  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all' Albo degli Ingg. al n. 475  
della Provincia di P.C.  
DATA 7/12/92  
Firma: mg Cozzupoli

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2024 - Comune di REGGIO DI CALABRIA (RE24) - < Sez. urbana RC - Foglio 104 - Particella 768 - Subalterno 13 >  
VIA MESSINA Primo 2

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Data presentazione: 17/04/1993 - Data: 13/09/2024 - n. T86929 - Richiedente: SGRPQL71M06F112Q  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Firmato Da: EMANUELA SALADINO Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 5bce7ee6042fab57

ASTE GIUDIZIARIE 27

ASTE GIUDIZIARIE



## Quesito n. 5

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il maggior complesso edilizio sito in Reggio Calabria via xxxxxxxx n.5 risulta edificato con i seguenti titoli edilizi per come di seguito specificati:

- concessione edilizia n.xx del xxx aprile xxxx
- concessione edilizia in variante n. xx del xx aprile xxxx

## Quesito n. 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.*

Si precisa, che la realizzazione l'immobile è conforme ai titoli autorizzativi, e che la scrivente non ha riscontrato alcuna tipologia di abuso che possano incidere sulle cubature e sulla destinazione d'uso dell'immobile stesso.

## Quesito n. 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 sono stati rilevati, sui beni pignorati, censo, livelli o usi civici.

## Quesito n. 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.*

In riferimento all'immobile individuato:

- unità immobiliare sita in Reggio Calabria via xxxxx n.5 piano secondo identificato con i seguenti dati; sezione Reggio Calabria, foglio di mappa xxx part.xx Sub xx, cat. A/3, vani xxx, l'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione risultano essere di Euro 1.200,00 circa. Risulta, alla data attuale, esserci un debito condominiale pari ad €.1.604,08, non risultano esserci procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## Quesito n. 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.*

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, lo stesso può essere venduto in unico lotto.

## Quesito n. 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 proprietari, 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, di cui alla presente relazione, è pignorato per l'intera quota per come specificato in risposta al quesito **n.1**

Quesito n. 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.*

Per come evidenziato dal verbale di accesso all'immobile, allegato alla presente relazione, lo stesso risulta occupato dall'esecutata e dalla di Lei famiglia.

Quesito n. 12

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

Non risulta che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 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 risulta che sul fabbricato gravino vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico o di altro genere. Non sono stati rilevati diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Quesito n. 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. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.*

Di seguito si forniscono i valori dell' immobile oggetto di pignoramento.

Il metodo di stima ha comportato la ricerca del valore al mq. di superficie degli immobili sulla base del confronto col valore di mercato di analoghe aree della zona, essa ha comportato ricerche sul valore di mercato presso le aziende di compravendita e confrontando i valori di costruzione e di vendita nell'ultimo periodo. Dunque, in generale, il valore commerciale degli immobili può variare da luogo a luogo ed anche nell'ambito dello stesso luogo, il tutto è regolato da alcuni fattori caratteristici dell'oggetto di valutazione, detti fattori sono di due tipi: *intrinseci* ed *estrinseci*.

Fra i primi possiamo considerare la conformità, le condizioni climatiche, l'aspetto estetico del fabbricato, giardini o corti annessi, fra i secondi possiamo citare la salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto a strade, piazze, o altre vie di comunicazione, la presenza o meno e l'efficienza di servizi pubblici che servono la zona quali ad esempio trasporti collettivi, acqua, luce, gas, telefono.

Per maggiore completezza, e per come richiesto dal G.E., la scrivente ha provveduto alla ricerca presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei valori di mercato minimi e massimi della zona presa in esame (C4) che vanno da Euro 620,00 (min.) a Euro 720,00 (max.) per metro quadrato (anno 2023 2° semestre). Da ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari i valori di mercato minimi e massimi, alla data attuale, della zona presa in esame che vanno da Euro 680,00 (min.) a Euro 760,00 (max), Il canone di locazione, in base ai dati dell’Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), potenzialmente detraibile dal bene può essere quantificabile in € 2,50 (min.) a € 3,40 (max.) per metro quadrato. I valori che le Agenzie Immobiliari quantificano per la locazione vanno da € 3,50 (min.) a € 4,50 (max.) per metro quadrato.

In considerazione di quanto sopra specificato il canone di locazione, a detta della scrivente, risulta essere di €. 500,00 mensili.

Tenendo conto delle considerazioni sopra menzionate, e delle condizioni dell’immobile, si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

#### A) Immobile destinato a civile abitazione

(sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 104 part.768 Sub 13, cat. A/3, vani 6,5.)

Superficie commerciale totale:	mq. 133,19
Superficie balconi (20,70*20%)	= mq. 4,14
<b>Totale</b>	<b>mq. 137,33</b>
<b>V= Sup. lorda mq. 137,33 x €/mq. 680,00</b>	<b>= €. 93.384,40</b>
<b>Coefficiente di vetustà (V*0,95)</b>	<b>= €. 88.715,18</b>
<b>Riduzione per l’assenza della garanzia per i vizi (10%)</b>	<b>= €. 8.871,50</b>
<b>Debito condominiale</b>	<b>= €. 1.604,08</b>
<b><u>Valore commerciale netto</u></b>	<b><u>€. 78.239,60</u></b>
<i>Si arrotonda.</i>	<b><u>€. 78.240,00</u></b>

A parere della scrivente si può procedere alla vendita in singolo lotto.





Quesito n. 15



*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ecc..*

Per come precisato in risposta al quesito n. **11** l'immobile è occupato dall'esecutata.

## CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che **il valore di stima richiesto**, con riferimento alla data corrente, può ritenersi:

- **immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via Messina n. 5 posto al piano secondo (terzo f.t.) di un immobile a cinque piani (sei f.t.) riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione RC al foglio di mappa 104 particella 768 sub 13 confinante con, altro Subalterno e vano scala.**

con prezzo a base d'asta **€. 78.240,00**(euro settantottomiladuecentoquaranta/00).





Di seguito si riassumono i dati essenziali al fine di consentire una visione immediata del bene pignorato da sottoporre a vendita:

**Generalità** unità immobiliare adibita a civile abitazione

**Tipologia** appartamento

**Dati catastali**

sezione urbana di Reggio Calabria Sez. RC foglio di mappa xxx Part.IIa n.xxxx Sub xx

Categoria A/3 Rendita €. 604,25

**Ubicazione** Comune di Reggio Calabria (RC) via xxxxxx n.5

**Confini** , Altri Sub. e vano scala

**Stato di conservazione** Buono

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono:

- A) Iscrizione del xxxx Reg.Part.n. xxxx Reg.Gen. xxx Pubblico Ufficiale xxxx Rep. 13884/2657 del xxxxxx ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- B) Trascrizione del xxxxx Reg.Part.n. xxx Reg.Gen. xxxxx Pubblico Ufficiale C.App. Reggio Calabria UNEP Rep. xxxxx del xxxxxx atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili
- C) Trascrizione del xxxxxx Reg.Part.n. xxxx Reg.Gen. xxxxx Pubblico Ufficiale C.App. Reggio Calabria UNEP Rep. xxx del xxxxx atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

La sottoscritta C.T.U., con la presente relazione, che si compone di n. xxxx pagine, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto, rimane comunque a disposizione del Signor Giudice per eventuali chiarimenti. La presente relazione viene trasmessa in Cancelleria.

Reggio Calabria 02/10/2024

IL C.T.U.

Arch. Emanuela Saladino

