

1 - PREMESSA

IL sottoscritto Ing. Pasquale Romano Mazza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 355 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data **18/01/2012** per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto e successivamente prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato il fascicolo, previo avviso (congiuntamente al custode del compendio immobiliare Avv. Valeria Condò) a mezzo raccomandata A/R veniva fissato un primo sopralluogo agli immobili della procedura esecutiva per il giorno 9 febbraio 2012 alle ore 10,00.

Dopo avere eseguito l'accesso, unitamente al custode del compendio immobiliare Avv. Valeria Condò, la procedura è stata sospesa.

Nel corso dell'udienza del 14/03/2023 il Giudice dell'esecuzione, rilevato che non risultava comunicato al CTU il verbale dell'udienza del 22.11.2022 né i verbali precedenti disponeva il rinvio all'udienza del 23.5.2023 ore 10.30 demandando alla cancelleria l'onere della comunicazione al CTU del verbale, unitamente ai provvedimenti emessi alle udienze del 10.5.2022, 27.9.2022 e 22.11.2022.

A seguito della trasmissione del sopracitato Verbale, il CTU a mezzo PEC, fissava la ripresa delle operazioni peritali, mediante sopralluogo ed ispezione dei beni pignorati, per il giorno **18 aprile 2023 alle ore 10,00**.

A seguito della richiesta del debitore esecutato, il sopralluogo previsto per il giorno 18 aprile 2023 alle ore 10,00 è stato anticipato al giorno 17 aprile 2023 alle ore 16,30.

In data 17 aprile 2023 ore 16,30 il sottoscritto, unitamente al custode del compendio immobiliare Avv. Valeria Condò ed alla parte esecutata Sig. I

ha ripreso le operazioni peritali in Vibo Valentia Via Cavour n. 3 (complesso "Blue Garden") presso i beni oggetto di pignoramento (individuati catastalmente al Foglio 25 Particella 537 Subalterni 12 e 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia).

Alla presenza del custode e della parte, come costituite nel verbale di sopralluogo redatto, si è provveduto ad acquisire la documentazione fotografica ed ha eseguire il rilievo metrico dettagliato dell'immobile.



2 - QUESITI

I quesiti formulati dal Giudice Dott. Fabio Regolo a seguito del decreto di nomina del 18/01/2012 sono stati:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento.

PROVVEDA quindi

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati. ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/ i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.



8. 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;
9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d. Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota. L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione



- del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
11. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 12. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
 13. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
 14. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;
 15. ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
 16. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.
 17. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) 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, l'A.P.E., certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;



- d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
- f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

2 - RISPOSTA AI QUESITI

Preliminarmente, il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento ed a estrarre copia del fascicolo presente. Ha inoltre provveduto ad acquisire i documenti catastali aggiornati verificando la proprietà dei beni staggiti in capo al debitore al momento del pignoramento.

Nella parte che segue sono esposte le risposte ai quesiti posti

1. Avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.....

L'ultimo accesso ai beni è regolarmente avvenuto in data 17 aprile 2023 alla presenza del custode del compendio immobiliare pignorato Avv. Valeria Condò e della parte esecutata, come costituite nel verbale di sopralluogo redatto. Durante i sopralluoghi è stata fatta una ricognizione generale dei luoghi acquisendo la documentazione fotografica ed effettuando il rilievo metrico dettagliato degli immobili presenti.

2. Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento...;

I beni oggetto della presente consulenza sono costituiti da un appartamento per civile abitazione e autorimessa di pertinenza posti rispettivamente al piano terzo ed al piano interrato, di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Via Cavour del Comune di Vibo Valentia.



L'immobile pignorato principale risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al Fg. di mappa 25 particella 537 sub 12 categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani Rendita catastale Euro 527,72 - Superficie Catastale Totale: 173 m² (escluse aree scoperte**:161 m²) - piano 3 Scala R Interno 12.

La autorimessa di pertinenza risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al Fg. di mappa 25 particella 537 sub 22 categoria C/6 Classe 1 Consistenza 13 mq Rendita catastale Euro 22,83 - Superficie Catastale Totale: 13 m² - piano S1 Scala R Interno C.

Tali immobili sono pervenuti al debitore esecutato (in quota parte pari a 4/8), in regime di separazione dei beni, per averli acquistati in forza dell'atto di compravendita del 14 aprile 1980 a rogito del Notaio Francesco Cutellè Numero di repertorio 94093 trascritto in data 24/04/1980 ai nn° 7500/6768 dalla [REDACTED]

L'unità immobiliare principale confina con il vano scala condominiale e con altra proprietà (sub 13). La autorimessa confina con spazio di isolamento condominiale e ulteriori autorimesse di altre proprietà.

Il bene risulta essere gravato da:

- ✓ ISCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 6824 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 24/09/1966 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ TRASCRIZIONE del 01/12/2011 - Registro Particolare 5169 Registro Generale 6663 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1556 del 29/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ✓ TRASCRIZIONE del 07/10/2021 - Registro Particolare 4711 Registro Generale 5425 Pubblico ufficiale VIBO VALENTIA Repertorio 418566/88888 del 30/09/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ✓ ANNOTAZIONE del 21/10/2022 - Registro Particolare 399 Registro Generale 6139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 137 del 21/07/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RIDUZIONE QUOTA



3. Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i

I beni oggetto della presente consulenza, avente destinazione d'uso per civile abitazione ed autorimessa di pertinenza, sono posti rispettivamente al piano terzo ed al piano interrato, di un fabbricato con struttura intelaiata in cemento armato a quattro piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in Via Via Cavour del Comune di Vibo Valentia.

- *L'immobile principale (abitazione)* è costituito da ingresso, cucina, sala da pranzo, disimpegno, tre camere da letto oltre doppio servizio igienico il tutto con lavorazioni sufficienti e in buono stato di conservazione. Sono presenti gli infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC e doppi infissi in alluminio (per la maggior parte degli infissi), infissi esterni in alluminio (per le parti verandate chiuse), le porte interne del tipo industriale, gli intonaci interni al civile, la pavimentazione in gres porcellanato, gli impianti in buono stato di manutenzione e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in ghisa. Sono altresì presenti due condizionatori a pompe di calore nella stanza da letto e nella cucina. Si sono riscontrate, in diversi locali dell'appartamento, macchie al soffitto e in corrispondenza delle pareti perimetrali probabilmente derivanti da infiltrazioni. Inoltre si è potuto riscontrare l'assenza dei radiatori nel salone e nella cucina, derivanti da problemi idraulici delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento. Tale appartamento è caratterizzato da un'altezza media utile pari a circa ml 2,80 e si sviluppa su una superficie commerciale (regolarmente assentita) complessiva pari a mq **161,00** oltre mq **56,00** di balconi posti lungo i tre prospetti liberi.
- *L'autorimessa di pertinenza*, posta al piano interrato, è costituita da un unico vano, il tutto con lavorazioni precarie e in precario stato di conservazione e di finitura. E' presente la serranda in ferro zincato, l'intonaco al rustico, la pavimentazione in ceramica, l'impianto elettrico con porzioni sottotraccia e porzioni "a vista". Tale autorimessa è caratterizzata da un'altezza media utile pari a circa ml 2,50 e si sviluppa su una superficie commerciale complessiva pari a mq **13,00**.



L'accesso all'unità immobiliare principale avviene per mezzo di una scala interna condominiale, mentre l'accesso alla autorimessa avviene per mezzo dello spazio di isolamento comune.

Relativamente alla destinazione urbanistica gli immobili, nello strumento urbanistico comunale (Piano Strutturale Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 5 dicembre 2014, n. 84, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 27.07.2020 e pubblicato in data 28.09.2020 sul BURC n. 92), risultano ricadere nell'ATU "1.3.0" prevalentemente orientati al consolidamento della città recente a densità bassa.

4. Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

.....

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere in uso al debitore esecutato e ne rappresenta la casa di abitazione.

5. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

.....

Per quanto potuto accertare mediante i soggetti presenti al sopralluogo non esistono, alla data odierna, oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli)

L'elenco delle formalità a carico degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere:

- ✓ ISCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 6824 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 24/09/1966 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ TRASCRIZIONE del 01/12/2011 - Registro Particolare 5169 Registro Generale 6663 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1556 del



29/11/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ✓ TRASCRIZIONE del 07/10/2021 - Registro Particolare 4711 Registro Generale 5425 Pubblico ufficiale VIBO VALENTIA Repertorio 418566/88888 del 30/09/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ✓ ANNOTAZIONE del 21/10/2022 - Registro Particolare 399 Registro Generale 6139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 137 del 21/07/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RIDUZIONE QUOTA

7. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/ i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato edificato in forza della Concessione Edilizia prot. 574 rilasciata dal Comune di Vibo Valentia in data 29 settembre 1974.

Per l'immobile in oggetto è stata rinvenuta l'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 3 novembre 1978.

Dal sopralluogo, dal rilievo metrico eseguito e dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate e Comune si è però riscontrata, per l'immobile, una difformità catastale e urbanistica consistente nell'ampliamento volumetrico di diversi vani e diversa distribuzione interna di alcuni vani dell'immobile. In particolare è stato ampliato il vano adibito a salone, la cucina e una stanza da letto. Inoltre è stata riscontrata la chiusura a mezzo di vetrata in alluminio di porzione del balcone posto a Nord – Est.

Considerato che per l'unità immobiliare non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi (successivi a quelli citati precedentemente) e considerato quanto sopra esposto, l'immobile oggetto della presente procedura presenta **parziale difformità rispetto alle concessioni edilizie e/o titoli abilitativi rilasciati.**

Mentre le difformità per diversa distribuzione interna sono sanabili, le difformità per ampliamento volumetrico risultano essere **non sanabili** in quanto manca il requisito per la sanatoria ex art. 36 d.P.R. 380/2001 che prevede la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.



Peraltro non appare allo scrivente applicabile l'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 che prevede "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge", come peraltro confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001.

Per quanto sopra esposto si ritiene quindi indispensabile, per acquisire la conformità urbanistica del bene, provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione delle porzioni abusive, la ricostruzione (arretrando come da progetto autorizzato le tamponature esistenti) delle pareti e degli infissi e la revisione degli impianti termico ed elettrico.

Il costo stimato per la realizzazione delle opere di messa in pristino è pari a €. 18.000,00 comprese le spese tecniche per la presentazione dell'idoneo titolo abilitativo e saranno posti a carico dell'acquirente in quota parte.

8. 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;

Dal sopralluogo, dal rilievo metrico eseguito e dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate e Comune si è riscontrata per l'immobile (oltre gli ampliamenti volumetrici non assentiti di cui al precedente punto), una difformità catastale consistente nella diversa distribuzione interna di alcuni vani dell'immobile. Tale difformità catastale potrà essere sanata previa presentazione di DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate. I costi presunti stimati per eseguire tale regolarizzazione sono quantificati in €. 1.000,00 e saranno posti a carico dell'acquirente in quota parte.



9. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: della certificazione energetica

- a) L'obbligo dell'attestato di certificazione energetica è previsto per gli edifici di nuova costruzione, ossia quelli per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la Dia dopo l'8 ottobre 2005. Poiché l'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato antecedentemente a tale data, la certificazione energetica risulta essere assente.
- b) non è stata rinvenuta la documentazione amministrativa e tecnica afferente gli impianti di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37. Peraltro si può affermare che gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico e idrico sanitari e riscaldamento) sono stati realizzati prima della emanazione della Legge 46/90 e quindi non si riscontrano le relative certificazioni.

10. Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

Per quanto riguarda la presente valutazione si è tenuto conto del tipo di costruzione, della relativa consistenza, della ubicazione dell'intero stabile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La stima è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, ossia il metro quadro convenzionale a cui sarà associato un valore unitario desunto da dati medio-statistici anche disponibili nella letteratura di settore e dall'eventuale applicazione allo stesso valore di coefficienti correttivi, afferenti alle condizioni oggettive estrinseche ed intrinseche del bene (zona, condizioni generali, funzionalità, esposizione, etc.). La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta) nonché degli spazi di circolazione orizzontale (disimpegni, corridoi, ecc.) interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei balconi è stata ragguagliata alla superficie dell'immobile principale considerandola al 33% della propria estensione mentre la superficie



dell'autorimessa è stata ragguagliata al 50%, così come consuetudine accertata nel mercato immobiliare in questione.

La superficie commerciale in funzione della destinazione d'uso sarà quindi:

Dest. D'uso - Piano	Sup. Reale [mq]	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale (sub 12) – P. 3	161,00	1,00	161,00
Balconi	56,10	0,33	18,50
Autorimessa (sub 22) - P. INT.	13,00	0,50	6,50

Il probabile **valore unitario** di mercato, in termini statistici e di riferimento, è stato identificato mediando, al fine della più stretta individuazione probabilistica, i valori esposti nelle più recenti pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali e nazionali dei prezzi (quali “L'osservatorio dei valori immobiliari” curato dalla Agenzia del Territorio di Vibo Valentia riferiti al II° semestre 2022) e il valore unitario desunto dall'esercizio professionale dello scrivente, in altre parole per informazioni assunte presso operatori del settore (collegi, notai, etc.).

Valori unitari tratti o desunti dalle pubblicazioni di settore “Osservatorio dei valori immobiliari” curato dalla Agenzia del Territorio:

varia da un minimo di €/mq 590,00 ad un massimo di €/mq 860,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: VIBO VALENTIA

Fascia/zona: Semicentrale/CANCELLO ROSSO,VIALE DELLA PACE, MATTEOTTI, DE GASPERI, ACCADEMIE VIBONESI

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	590	860



Nel caso in esame, considerando la tipologia, lo stato, la vetustà e le finiture dell'immobile, la dimensione e la destinazione d'uso attuale, il valore posto a base della valutazione è pari al valore medio e quindi pari a €/mq 725,00.

Valore unitario desunto dall'esperienza professionale. Per beni simili (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive, dimensione dell'immobile), nel corrente periodo, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra 950,00 ed i 1.000,00 €/mq. Si ritiene di poter assumere in questo caso e in termini tecnicamente accettabili, la cifra di €/mq 975,00.

Per risalire al più attendibile valore presunto di mercato, da applicare al mq convenzionale, si ricorre alla media fra il valore ricercato sulle pubblicazioni di settore e quello desunto per via diretta, quindi la cifra di riferimento per l'immobile in esame risulta mediamente di:

$$(725,00 + 975,00)/2 = \text{€/mq } 850,00.$$

Il valore complessivo delle unità immobiliari, **in condizioni normali e di conformità urbanistica e catastale**, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a €. 158.100,00, per come si può evincere dalla tabella sottostante.

Dest. D'uso - Piano	Valore Unit. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
Residenziale (sub 12)	850,00	161,00	136.850,00
Balconi	850,00	18,50	15.725,00
Autorimessa (sub 22)	850,00	6,50	5.525,00
Valore immobile			158.100,00

Tale valore risulta molto vicino a quello che si ottiene se si calcola il prezzo medio del canone d'affitto, come di seguito meglio precisato.

Considerando che il prezzo del canone di affitto, per immobili simili, si aggira attorno a € 500,00 mensili (superficie Lorda [mq] x Valori Locazione [€/mq x mese]), ne deriva che:

- Il reddito lordo annuo (RI) è pari a € 500,00 x 12 mensilità = € 6.000,00



- Il reddito netto annuo (Rn) è pari a € 6.000,00 - 20% = € 4.800,00 (l'abbattimento del 20% è dovuto alle spese medie di gestione, comprensive di spese di manutenzione, di inesigibilità e le aliquote di ammortamento e per le imposte)
- Considerando un saggio di capitalizzazione (r) pari al 3,0 %, è possibile determinare il più probabile valore di mercato (M) dell'immobile:

$$V_m = R_n/r \text{ quindi } € 4.800,00/3,0\% = € 160.000,00$$

Mediando i due valori ottenuti abbiamo:

$$(158.100,00 + € 160.000,00)/2 = € 159.050,00 \approx \mathbf{€ 159.000,00}$$

Considerato che, per come esplicitato ai punti 7 e 8 della presente relazione, il costo stimato per la realizzazione delle opere di messa in pristino ed aggiornamento catastale è pari a €. 19.000,00 e che tale costo deve essere detratto, il valore degli immobili nella loro interezza, ossia per i 1/1 dell'intero, risulta essere pari a €. **140.000,00** (diconsi euro CENTOQUARANTAMILA/00). Considerato che il debitore esecutato risulta essere proprietario dei 4/8 delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ne consegue che il prezzo di vendita deve essere pari a €. 70.000,00 (diconsi euro SETTANTAMILA/00).

- 11. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo e per quanto potuto accertare, le spese condominiali ordinarie annue ammontano a € 1.104,00.

- 12. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

Successivamente alla vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità compiutamente riportate dallo scrivente, in risposta al quesito n. 2, al quale si rimanda integralmente.



13. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento ed i confini.

I dati catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento ed i confini sono:

<u>Catasto</u>	Comune di VIBO VALENTIA (Codice: F537)
<u>Fabbricati</u>	Provincia di VIBO VALENTIA

<u>Intestato:</u>	[REDACTED]
-------------------	------------

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
25	537	12	A/2	1	6,5 vani	Euro 527,72
25	537	22	C/6	1	13 m ²	Euro 22,83

<u>Confini:</u>	Dagli atti catastali risulta che: il sub 12 confina con il vano scala condominiale e con altra proprietà (sub 13). il sub 22 confina con spazio di isolamento condominiale e ulteriori autorimesse di altre proprietà
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	VIA CAVOUR - Comune di VIBO VALENTIA
------------------	--------------------------------------



- 14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge;**
Non risulta necessario effettuare smaltimento per i beni oggetto del pignoramento.
- 15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.**
In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità e necessità di convertire la destinazione d'uso attuale.
- 16. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore**
Per quanto potuto accertare, i beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dei beni oggetto della presente procedura così come espresso in precedenza, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Vibo Valentia, lì 16 maggio 2023

Il C. T. U.
(Ing. Pasquale Romano Mazza)




ALLEGATO C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









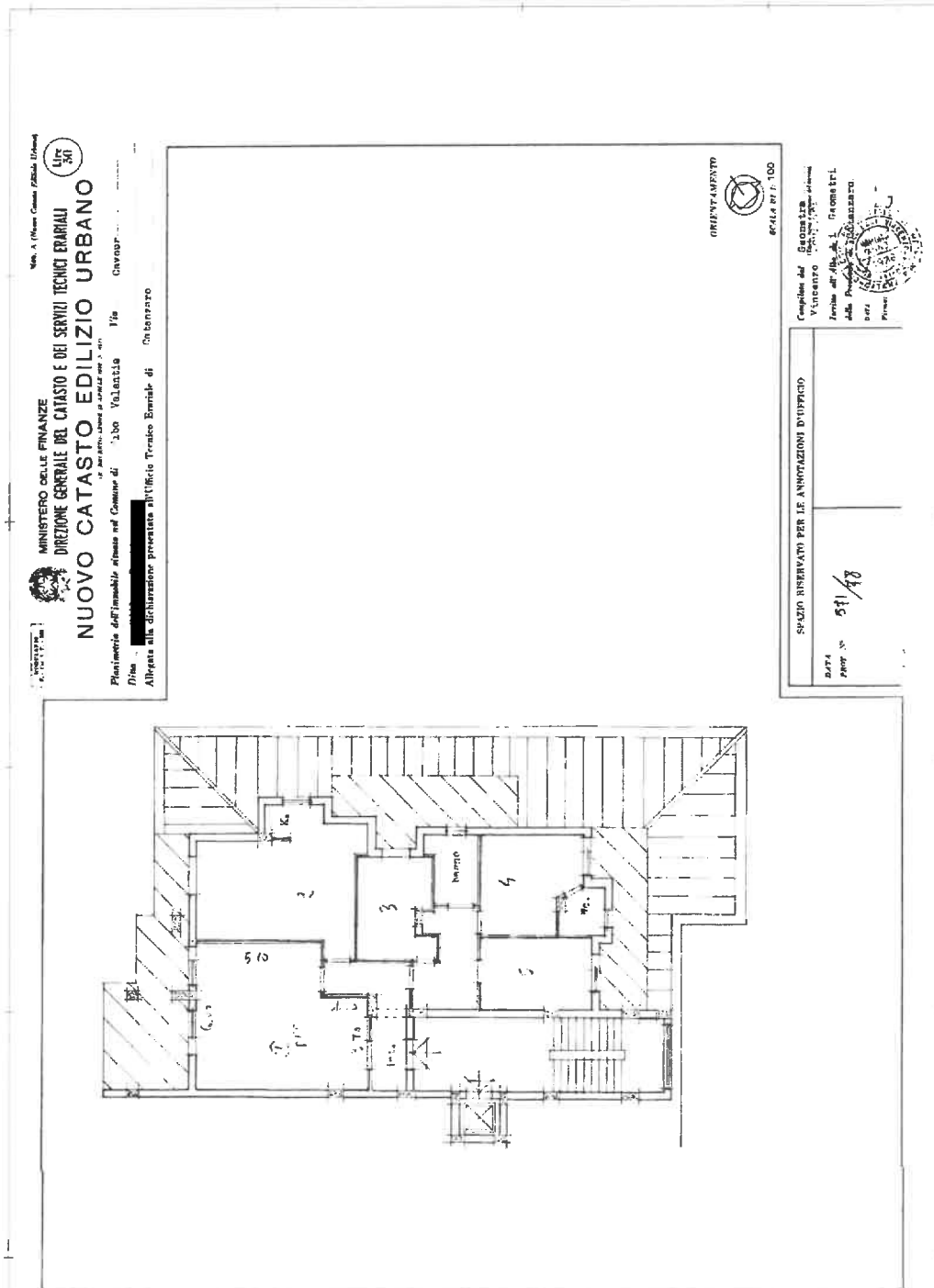




ALLEGATO D

PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 14/06/1978 - Data: 17/04/2023 - n. T275975 - Richiedente: MZZPQL71R10F5371



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/06/1978 - Data: 17/04/2023 - n. T275975 - Richiedente: MZZPQL71R10F5371
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

upau 01
Comune di Vibo Valentia - Situazione al 17/04/2023 - Comune di VIBO VALENTIA(F537) - <- Foglio 25 - Particella 537 - Subalterno 12 >
VIA CAVOUR - Scala R. Interno 12. Piano 3

Data presentazione: 14/06/1978 - Data: 17/04/2023 - n. T275976 - Richiedente: MZZPQL71R10F5371

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1998, N° 450)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vibo Valentia Via Cavour
Diss. [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

Lire 30

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 582/18	Compilato dal Geometra Vincenzo Nicolini Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro DATA Firma: [Stamp]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/06/1978 - Data: 17/04/2023 - n. T275976 - Richiedente: MZZPQL71R10F5371
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2023 - Comune di VIBO VALENTIA(F537) - < Foglio 25 - Particella 537 - Subaloteno 22 >
L.P. 01
VIA CAVOUR - Scala R Interno C Piano S1

ALLEGATO E
DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, VISURA CATASTALE)

