

1 – PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Teodorico Namia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 365 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 08/09/2022 per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto e, in data 08/09/2022, prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato il fascicolo, eseguito le verifiche catastali e ipocatastali ed acquisito la planimetria del bene presso l'Agencia del Territorio di Vibo Valentia previo avviso (congiuntamente al custode del compendio immobiliare Avv.to Pasquale Manduca) a mezzo raccomandata a/r del 14 settembre 2022 codice identificativo:618620892641 veniva fissato sopralluogo presso i luoghi di causa per il giorno 22 settembre alle ore 15,30.

In data 22 settembre 2022 alle ore 15.30 il sottoscritto, unitamente al custode del compendio immobiliare Avv. Pasquale Manduca, si è recato nella Frazione di Paravati del Comune di Mileto (VV) in Via San Vincenzo, nr. 86/88, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Alla presenza della si è provveduto ad acquisire la documentazione fotografica ed è stato eseguito il rilievo metrico del bene pignorato (individuato catastalmente al Fg. 18 p.lla 1002 sub 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Mileto).

Alla presenza del custode, inoltre, si è provveduto ad eseguire una sommaria ispezione dei locali costituenti l'immobile.

2 – QUESITI

I quesiti formulati dal Giudice del Tribunale di Vibo Valentia, Dr. Mario Miele, a seguito del verbale di giuramento del 08 settembre 2022 sono stati i seguenti:

- **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.

PROVEDA 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;
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;
1. 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...
2. 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;



3. 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;
4. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
5. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);
6. 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.
7. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore.
8. 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, 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
- 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 interventi 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 presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari. Ha inoltre provveduto ad acquisire i documenti catastali aggiornati verificando la proprietà del bene staggito 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'accesso all'immobile è regolarmente avvenuto in data 22 settembre 2022 alla presenza del custode del compendio immobiliare pignorato, Avv. Pasquale Manduca, e Durante il sopralluogo è stata fatta una ricognizione generale dei luoghi eseguendo opportuni rilievi fotografici e metrici.

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

Il bene oggetto della presente consulenza è un immobile per civile abitazione a tre livelli fuori terra, sito nel Comune di Mileto, Fraz. Paravati, alla Via San Vincenzo n. 86/88.

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mileto al Fg. di mappa **18** particella **1002** sub **1**, **categoria A/3**, **classe 2**, **vani 8**, superficie catastale totale: **mq. 169,00**, rendita Euro **330,53**;

Tale immobile è pervenuto alla debitrice esecutata dalla Sig.ra, a seguito di atto di donazione con rogito del Notaio Dr..

La casa per civile abitazione sita nel Comune di Mileto (VV), Frazione Paravati, alla via San Vincenzo n. 86/88, è al piano terra a cui vi si accede direttamente dalla stessa via su cui è sita.

Dal portone d'ingresso si accede ad un disimpegno dal quale si può accedere nella zona



posta al piano terra o salire al piano primo per mezzo di una scala di pertinenza esclusiva di detto immobile. Al piano terra, l'immobile risulta essere composto da tre vani: locale di sgombero, che presenta un'apertura sulla via San Vincenzo, soggiorno, cucina e piccolo sottoscala.

Mentre al piano superiore insistono quattro vani fra cui: ripostiglio, tre camere da letto e un bagno. L'immobile, con pianta rettangolare, è esposto con i due lati lunghi a Nord e Sud. È interposto fra due proprietà e confina a Nord con la a Ovest con la Via San Vincenzo.

L'immobile risulta pignorato a seguito di atto giudiziario in data 24 giugno 2022 rep. N. 891 del Tribunale di Vibo Valentia a favore di

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

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un immobile per civile abitazione posto al piano terra e al piano primo e di un locale sottotetto. Al piano terra vi si accede attraverso un portone di ingresso in fregio alla Via San Vincenzo, da cui si accede ad un disimpegno e dal quale si può accedere nella zona posta al piano terra o salire al piano primo per mezzo di una scala di pertinenza esclusiva di detto immobile.

L'immobile ha una superficie complessiva di *169,00 mq*, suddivisa su due livelli, e risulta avere un totale di 7 vani, di cui tre al piano terra e quattro al piano primo, con un'altezza utile per ogni piano $h = 2,90$ m, per un volume totale pari a *507,00 mc*.

Le strutture sono miste con pareti in muratura portante e pilastri. Gli intonaci interni ed esterni sono finiti con intonaco plastico al civile, la tinteggiatura delle pareti murarie interne ed esterne è del tipo idrolavabile.

Gli infissi esterni sono in alluminio completi di tapparelle e vetri. Le porte interne sono in mogano completi di ferramenta e quanto necessario per rendere loro funzionali.

L'impianto elettrico è sottotraccia, completo d'interruttori e deviatori in buono stato di manutenzione, seppur obsoleti e pertanto non a norma. L'impianto idrico e fognante risulta essere collegato con le reti comunali. L'impianto termico è **assente** e l'acqua calda sanitaria (ACS) viene generata da un piccolo boiler elettrico posizionato nel locale di sgombero.



I rivestimenti del locale igienico (WC) sono in mattonelle di ceramica delle dimensioni 20x20 per un'altezza finita di m. 2,50. I gradini ed i sottogradini delle scale, come le soglie delle porte e delle finestre, sono rivestite in marmo.

I pavimenti sono in gres ceramico ben levigato e lucidato.

Le finiture interne si presentano, nel complesso, discrete seppur di vecchia data.

La copertura risulta essere a doppia falda, con discendenti che convogliano le acque piovane verso l'esterno del fabbricato. A tal proposito, al piano superiore, all'interno del ripostiglio, è stata riscontrata l'assenza del controsoffitto, presente invece nelle altre parti della casa. Infatti, durante il sopralluogo, si è notato all'interno del ripostiglio un'apertura nella parte alta della parete dell'abitazione, senza però possibilità di accesso, in quanto non presente alcuna scala per raggiungerla. La stessa, evidenziava la presenza di un vano al piano superiore, meglio definito come sottotetto.

Dopo un'attenta analisi, trovando riscontro nell'esecutata, al codesto sottotetto si è potuto accedere attraverso un immobile adiacente a quello oggetto di descrizione, di proprietà di una sorella dell'esecutata.

Di fatto è emerso che i due distinti immobili, di proprietà delle sorelle, hanno in comune un sottotetto, a cui si può accedere mediante una scala solo da un immobile, ovvero quello appunto della sorella dell'esecutata. Lo stesso, è costituito da una struttura metallica portante, capriate in ferro, e manto di copertura in eternit, e che riporta un'altezza media pari a 2,50 m. Lateralmente sui lati Sud, Est ed Ovest, il vano è racchiuso da tamponature in laterizio senza intonaco. Mentre, sul lato Nord la chiusura del vano si serve della muratura dell'immobile adiacente, non essendo stato realizzato alcun muro.

Prendendo in considerazione la sola proiezione dell'abitazione oggetto di perizia, il sottotetto riporta una superficie di circa 55,00 mq.

Pertanto, la cubatura precedentemente considerata, passa da 507,00 mc ad un totale di 644,50 mc, comprensiva di sottotetto.

Relativamente alla destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, nel vigente strumento urbanistico (il P.R.G. è stato approvato con annesse norme tecniche di attuazione con D.P.G.R. n° 3153 del 21 settembre 1982), lo stesso risulta ricadere in zona edificabile **B1** per cui è previsto un indice di fabbricabilità di **3,00 mc/mq**.



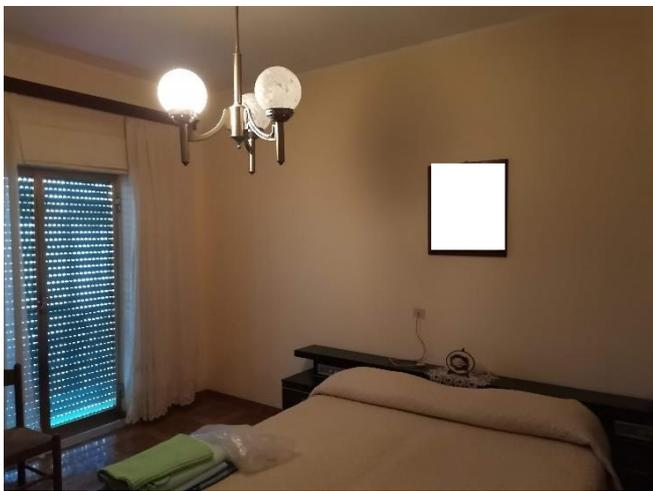


Foto 1-2: prospetto principale immobile pignorato.





FOTO 3-6: Piano terra.



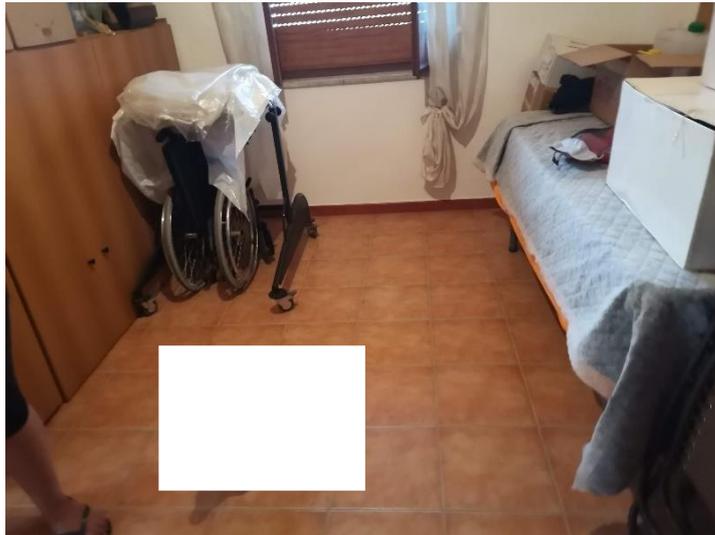


Foto 7-II: Piano Primo.





Foto 12-14: piano sottotetto abusivo

3. 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 ...

L’immobile si presenta, alla data del sopralluogo, utilizzato e occupato poiché all’interno sono presenti mobili e suppellettili vari di proprietà della debitrice esecutata.

4. A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente ...

L’immobile non risulta gravato da nessuna formalità ad esclusione di quella derivante dalla presente procedura.

5. A 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 dell’immobile risulta essere:
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2022 - Registro Particolare 3702 Registro Generale 4249 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 891 del 24/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobile sito in Paravati di Mileto (VV).

6. 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

Al fine di poter risalire alla conformità urbanistica, si è proceduto a presentare richiesta di accesso agli atti al Comune di Mileto, la quale però non ha prodotto alcun esito come si evince dalla risposta dello stesso ente, pervenuta a mezzo PEC, che recitava testualmente: *“La richiesta così formulata presso gli archivi di questo Spett.le Municipio, non ha prodotto risultati”*.



Dai documenti di compravendita in possesso, ovvero atto di veniva in possesso dell'abitazione, oggetto di perizia, si evince che la costruzione del fabbricato, è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente.

Prendendo per buono quanto sopra, in quanto uniche informazioni a disposizione, si può indicare che l'immobile al Piano Terra e al Piano Primo è conforme alle normative vigenti al momento della costruzione.

Per quanto concerne, invece, il sottotetto, si ritiene che la parte strutturale sottotetto, realizzata con capriate metalliche, poggianti in parte su solaio, in parte su richiami deipilastri, sia differente, per tipologia costruttiva (travi e pilastri in c.a.), da quella dei pianisottostanti, e pertanto sia avvenuta in tempi successivi, così come si evince dalle foto allegate.

Più segnatamente codesto Ctu ritiene doveroso evidenziare che la realizzazione del sottotetto non è stato mai autorizzata, vista l'assenza completa di qualsivoglia titolo edilizio che ne abbia permesso la realizzazione.

In ragione di ciò, quindi, determina un aumento di volumetria con aumento di carico urbanistico e finalità abitative creando un nuovo locale autonomo, per come si può evincere anche dalle foto allegate alla presente.

Pertanto la realizzazione di tale sottotetto ha comportato un abuso edilizio a seguito di una volumetria in eccesso rispetto a quella consentita. Tale abuso, ad oggi, può essere eliminato solo provvedendo alla demolizione, ovvero smontaggio di tutta l'opera, dietro presentazione all'ente di competenza di una SCIA per ripristino stato originale delle opere. Non può essere, infatti, oggetto di sanatoria inquanto la volumetria realizzata, risulta già oggi essere abbondantemente superata rispetto alle normative vigenti, che prevedono un totale di 3,00 mc/mq.

Invero, neanche una porzione di tale sottotetto potrebbe essere adibito a locale tecnico, in quanto l'altezza media essendo pari a 2,50 m, è tale da poter essere considerata quale altezza minima praticabile per i sottotetti, il che permetterebbe di adibirlo a locale con finalità abitative.

Bisognerà quindi prevedere la completa demolizione e smaltimento a discarica dei rifiuti, con realizzazione della impermeabilizzazione del solaio di copertura.



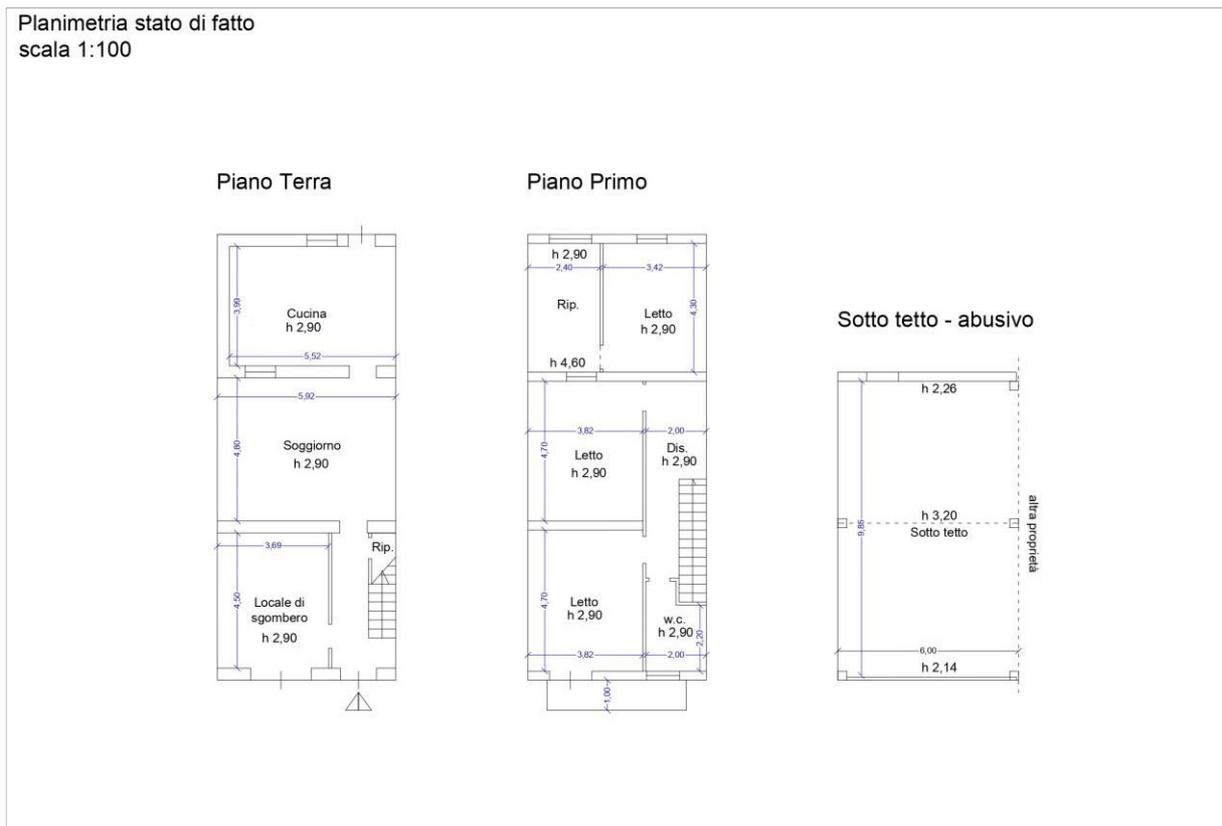


Immagine 1: planimetria immobile pignorato

VOLUMI TECNICI

Sup. fabbricato P.T. – ante 1967	mq.	84,50
Sup. fabbricato P.P. – ante 1967	mq.	84,50
Sup. sotto tetto – successiva realizzazione	mq.	55,00
Volume P.T. + P.P.	mq. 169,00 x 3,00 =	mc. 507,00
Volume Sottotetto	mq. 55,00 x 2,50 =	mc. 137,50
Volume totale	mc 507,00 + mc 137,50	mc. 644,50

Inoltre, alla luce di quanto sopra rappresentato, codesto Ctu non ha rivenuto e/o accertato alcun certificato di agibilità. Ciò posto, codesto Ctu ritiene congruo che le spese necessarie perché possa essere redatto regolare certificato di agibilità possano



ritenersi pari ad € 1.500,00.

Inoltre non si è rinvenuto nè accertato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, che risulta obbligatorio ai sensi di legge, nel caso in cui debba verificarsi, come in questo caso specifico, una compravendita. Così come previsto dal D. Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale; n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009. Ciò posto, codesto Ctu ritiene congruo di ritenere che le spese necessarie perché possa essere redatto regolare certificato possano essere pari a € 300,00.

Essendo, infine, il fabbricato carente dell'impianto termico, nonché recante un impianto elettrico di remota realizzazione, codesto Ctu non ha rinvenuto e/o accertato alcun documento amministrativo e tecnico in materia di installazione impianti all'interno degli edifici, di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 e s.m.i..

7. 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...

Codesto Ctu non ravvisa, al momento, di dover eseguire eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto, essendo la planimetria depositata, conforme allo stato di fatto edificato antecedentemente al 1967.

1. Ad 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 è stato 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.). 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.

Le superfici commerciali omogeneizzate in funzione della destinazione d’uso saranno quindi:

Dest. D’uso - Piano	Sup. Reale [mq]	Coeff. Omogen.	Sup. Commerciale[mq]
- P.T.	84,50	1,00	84,50
- P.I°	84,50	1,00	84,50
- balcone	5,50	0,25	1,38
- Sottotetto	55,00	0,90	49,50

Totale sup. commerciale = 219,88 mq.

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 Mileto riferiti al I° semestre 2022), il valore unitario desunto dall’esercizio professionale dello scrivente, in altre parole per informazioni assunte presso operatori del settore (collegi, notai, agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori, etc.) ed il canone d’affitto mensile per appartamenti simili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	570	L
Ville e Villini	NORMALE	580	780	L

Per le abitazioni di tipo economico, le contrattazioni possono oscillare, in zona specifica, fra i 410,00 ed i 570,00 €/mq. Si ritiene di poter assumere in questo caso, e in termini tecnicamente accettabili, l’importo di €/mq 490,00, quale valore unitario desunto dall’esperienza professionale per beni simili (epoca di costruzione, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione), nel corrente periodo.



Considerando lo stato di manutenzione, conservazione, il coefficiente di merito risulta essere pari a 0 %; mentre per quanto riguarda la luminosità, il coefficiente di merito può essere assunto pari a – 5 % (soleggiatura diretta presente nell’arco del giorno), in quanto la conformazione rettangolare con lato piccola esposto alla luce diurna non permette una buona illuminazione; infine, per quanto concerne l’esposizione e vista il coefficiente di merito può essere assunto di tipo misto (interna ed esterna) = 0 %; per quanto riguarda il coefficiente di vetustà, esso può essere assunto pari a -20% avendo l’immobile in esame una vita probabilmente superiore ai 55 anni essendo stato edificato prima del 1967; il grado di finiture interne ed esterne del fabbricato di tipo medio.

Discorso a parte deve essere fatto per il sottotetto, che risulta in condizioni degradate, pertanto si ritiene di dover dare un coefficiente di demerito pari – 70%.

Al valore unitario dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo ottenendo quindi il valore unitario ragguagliato, per come di seguito:

Dest. D’uso - Piano	Valore Unit. [€/mq]	Coeff. Stato manutenzione	e Unit. Ragg. [€/mq]
- P. T. e P.I°	490,00	0,75	367,50 €/mq
- balcone	490,00	0,25	122,50 €/mq
- Sottotetto	490,00	0,30	147,00 €/mq

Il valore dell’unità immobiliare, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a **€. 70.899,95**, per come si può evincere dalla tabella sottostante.

Dest. D’uso - Piano	Valore Unit. [€/mq]	Sup. Comm.le [mq]	Valore [€]
- P.T.	367,50 €	84,50 mq	31.053,75
- P.I°	367,50 €	84,50 mq	31.053,75
- balcone	122,50 €	5,50 mq	673,75
- Sottotetto	147,00 €	49,50 mq	7.276,50
		Valore immobile	70.057,75

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ossia per 1/1 dell’intero, risulta pari a **€. 70.057,75** (diconsi euro settantamilazeroquantasette/75), da cui bisogna detrarre gli oneri concessori e le spese tecniche per le opere di demolizione (con trasporto



e smaltimento a discarica autorizzata) del tetto in eternit abusivo, nonché per il pristino del solaio di copertura, della sanatoria del balcone posto la piano primo (onorario tecnico, spese indagini, oneri istruttori e concessori, sanzione, interventi sismici locali), la redazione del certificato di agibilità, nonché la redazione del certificato APE, che lo scrivente ritiene di quantificare nel più che congruo importo di € 18.000,00

Pertanto si ha:

$$€ 70.057,75 - € 18.000,00 = € 52.057,75$$

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte, risulta essere pari a €. **52.057,75 (diconsi Euro cinquantaduemilazerocinquantasette/75)**, ovvero approssimato per eccesso € **52.100,00**, per come sopra evidenziato.

2. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate...

A tal riguardo non sono presenti fatture o documenti contabili che indichino le spese fisse di gestione o di manutenzione.

3. 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 seguenti formalità:

- trascrizione contro del 21/07/2022 - Registro Particolare 3702 Registro Generale 4249 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE CIVILE Repertorio 891 del 24/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Alla data del deposito della perizia è stato accertato che sull'unità immobiliare pignorata non gravano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

4. 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 dell'immobile oggetto di pignoramento ed i confini:

Dati catastali:



<u>Catasto</u> <u>Fabbricati</u>	Comune di MILETO (Codice:F207) Provincia di VIBO VALENTIA
-------------------------------------	--

<u>Intestato:</u>	– Proprietà per 1/1
-------------------	---------------------

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Rendita</u>
18	1002	1	A/3	2	8 Vani	Euro 330,53

<u>Confini:</u>	L'immobile confina con le proprietà di altre ditte individuate catastalmente con le particelle 452, 1052 e 884 del foglio di mappa n. 18.
-----------------	---

<u>Indirizzo</u>	<u>Via San Vincenzo, n. 86/88 – Fraz.Paravati Comune di Mileto (VV)</u>
------------------	---

5. 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 del bene pignorato.

6. 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 dell'immobile pignorato non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale per civile abitazione (cat. A/3) a diversa destinazione.

7. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore

Il bene staggito non risulta destinatario di contributi regionali o comunitari.

8. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.



Il sottoscritto Ctu nulla ritiene di dover aggiungere.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dell'immobile, così come espresso in precedenza (€ 52.1000,00), si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza.

Vibo Valentia, li 25/11/2022

Il C. T. U

(Ing. Teodorico Namia)

