

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Gilda Danila Romano

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

INTEGRAZIONI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 3/2019

CALLIOPE S.r.l.

CONTRO



Il Tecnico CTU
Arch. Antonio Silipo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Il sottoscritto Architetto Antonio Silipo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 456, con ordinanza dell'8 maggio 2019 veniva nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione R.G.E.I. n. 3/2019.


L'Udienza era stata fissata per il giorno 11 settembre 2019 e successivamente rinviata al 13/11/2019.

In occasione dell'udienza del 13/11/2019 il Sig. Giudice delle Esecuzioni ha disposto di unificare i lotti n. 7 e n.8 dando mandato al sottoscritto di determinarne il valore di stima complessivo, ha disposto altresì di determinare il valore di stima dei cespiti oggetto di pignoramento di cui seguenti punti:

- *Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573 già part. 707 uliveto Cl 2, di are 00.50;*



- *Unità immobiliare in corso di costruzione nel Comune di Ionadi, via Aldo Moro, fg.7 part.836 (già part. 601) sub 2.*

Per la quota di 1/2 ciascuno, 





NOTE PRELIMINARI

Terreno

- In riferimento al terreno distinto al NCT di Ionadi, al **fg. n.8 part. n. 573**, uliveto, Cl 2, di are 00.50, ci si riporta a quanto già descritto e specificato nella relazione di stima regolarmente trasmessa in data 12/11/2019 che qui si conferma.

Fabbricato

- Relativamente all'unità immobiliare in corso di costruzione sita alla via Aldo Moro del comune di Ionadi censita al NCEU **fg. 7 part. 836 sub 2** confinante con via Aldo Moro e 835 stessa ditta e part. 832, in testa ai 
 di 1/2 ciascuno, ci si riporta a quanto precisato e specificato nelle relazione di stima trasmessa in data 12/11/2019 e che qui si conferma.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra individuati, in possesso alla parte debitrice.

Relativamente ai beni in epigrafe, vengono riportate di seguito, le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

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;

Operazione non ritenuta necessaria.

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 specifiche 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;

- **Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573**

Trattasi di un terreno censito al NCT di Ionadi al foglio n.8 part. n. 573 già part. 707, uliveto, Cl 2, di are 00.50, in testa al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni. Confina con la Statale n. 18, part. 752, 1047 e 1037 altra ditta, 572 stessa ditta non pignorata.

Il terreno fa parte di un piano di lottizzazione approvato dalle autorità competenti con delibera consiliare n. 27 del 28/06/1986 ed approvato dal Comitato Regionale di controllo nella seduta del 17/09/1986.

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene (Allegato Lotto 11).

Nella realtà il terreno di che trattasi, si configura nella particella che fu n. 570 la quale unitamente alla part. n. 706 hanno dato luogo alla part. n. 752 del catasto fabbricati, che a seguito di trasferimento immobiliare disposto dal Tribunale di Vibo Valentia, ora risulta in testa [REDACTED]

PROVENIENZA

Il terreno fa parte di un piano di lottizzazione approvato dalle autorità competenti con delibera consiliare n. 27 del 28/06/1986 ed approvato dal Comitato Regionale di controllo nella seduta del 17/09/1986.

Il terreno lottizzato è pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, dai [REDACTED] nato a

Vibo Valentia [REDACTED] con atto di compravendita del 24/11/1986 redatto dal Notaio Domenico Scordamaglia Rep. 9342 trascritto il 06/12/1986 ai nn. 17383/20563.

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592, sub. 8**

Trattasi di un lastrico solare situato nel Comune di Ionadi (V.V.) Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore snc piano secondo, individuato al N.C.E.U. foglio n.8 part. n.592 sub.8 (ex part.449 sub 5), categoria F/5, il fronte principale confina con strada Statale Tirrena Inferiore n.18, quello retrostante con part. 984 dalla quale è separato da uno spazio d'isolamento (bene comune non censibile), lateralmente, confina da un lato con vano scala e part. n.762 e dall'altro con part. n.788 di altra proprietà. Si precisa che il lastrico di che trattasi è stato edificato e sopraelevato.

PROVENIENZA

L'immobile individuato al fg. 8 part. 592 sub n.8 deriva dalla edificazione del terreno fg. 8 part. 592 Uliveto classe 3 di are 2,20, pervenuto per atto di compravendita dell'11/02/1988 a rogito del notaio Domenico Scordamaglia rep.13356, trascritto il 21/02/1988 ai nn.3571/4198 [REDACTED]

L'unità immobiliare fg. 8 part.592 sub 8 deriva dalla soppressione dell'unità censita al N.C.E.U. fg.8 part.449 sub 5, variazione del 12/10/2015 prot. VV0063771 per modifica identificativo. Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

- **Unità immobiliare in corso di costruzione NCEU Fg. 7 part. 836 sub 2, sita alla via Aldo Moro del comune di Ionadi, in testa ai signori [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno; confina con via Aldo Moro e 835 stessa ditta e part. 832.

La particella n.836 deriva dalla soppressione della p.lla originaria 601 di are 07.90 giusta variazione d'ufficio del 29/01/1977, è stata costituita a seguito del Tipo Mappale del 27/07/1993 prot.n.167476 in atti dal 10/12/2002.

Gli identificativi catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento numero di repertorio 138 del 28/01/2019 trascritto in data 27/02/2019 al n. 900 di Registro Generale e n. 767 di Registro Particolare; il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA

La costruzione oggetto di pignoramento insiste su un suolo (fg.7 part.601) che è pervenuto ai debitori [REDACTED] rep. 926 a rogito del Notaio in San Calogero Santucci Tozzi e trascritto all'ufficio di Catanzaro il 25/03/1977 ai nn. 5751/6194, da potere di [REDACTED]

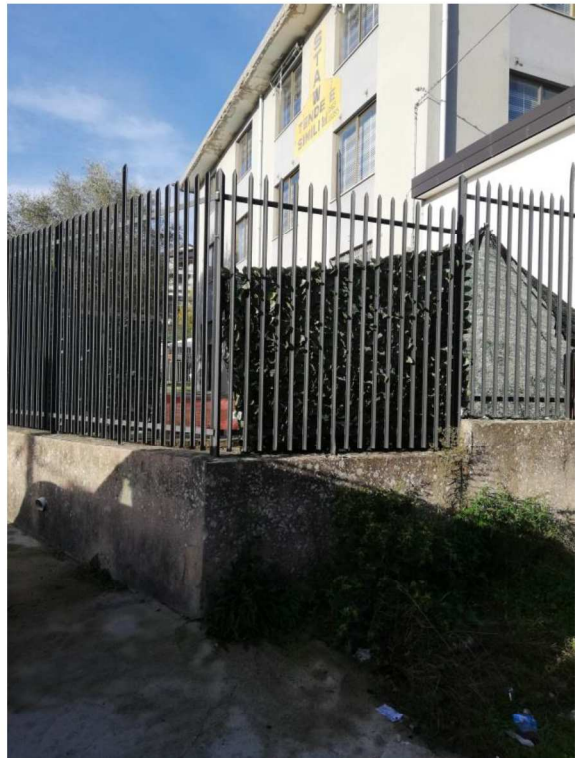
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

- **Terreno censito al NCT di Ionadi al foglio n.8 part. n. 573** già part. 707, uliveto, Cl 2, di are 00.50, in testa al Sig. [REDACTED] [REDACTED] prietà 1/1 coniugato in regime di separazione dei beni.

L'immobile consiste in una striscia di terreno adiacente al fabbricato di cui alla part. 752 e limitante con le particelle 1047 e 1037, il confine con la strada statale SS. n.18 è definito da una recinzione in metallo posta su un muretto; ad eccezione del fabbricato di cui alla particella 752, gli altri confini non sono materializzati sul terreno.



Vi è da precisare che la mappa catastale non è rappresentativa dello stato effettivo dei luoghi. Il terreno nel vigente strumento urbanistico (PRG) ricade in zona Omogenea "D1 lot." aree artigianali, commerciali, terziarie con lottizzazioni vigenti e parzialmente edificate.



La consistenza di mq. 153 è stata riportata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC su misurazione grafica. L'accesso al bene di che trattasi attualmente avviene attraverso un cancello posto su proprietà di altra ditta (part. 1047); per garantire un accesso autonomo senza gravare

di servitù le proprietà adiacenti, si rende necessario praticare un'apertura sulla recinzione che prospetta sulla via SS 18, rimane il fatto che dal suddetto terreno si accede all'immobile part. 752 i cui ingressi aprono direttamente sulla particella pignorata.

- **Unità immobiliare - Ionadi (V.V.) fg. n.8 part. n. 592 sub 8** (lastrico solare oggi edificato e sopraelevato).

Il bene fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra oltre sottotetto, la costruzione ha il fronte principale sulla SS.18, quello opposto su terrapieno, per gli altri due lati è in aderenza a immobili di diversa ditta. Il fabbricato non è ultimato, la parte a suo tempo rifinita e cioè i primi due piani, è in stato di degrado dovuto all'abbandono e alla vetustà; è stato realizzato in forza della C. E. n. 6 del 8/10/1979 e successiva concessione in variante per l'edificazione del lastrico solare (Piano 3° f.t.), la struttura portante è in calcestruzzo armato intelaiata e tampognatura in laterizio a doppio foglio.



Piano Secondo (3° fuori terra)

Questo livello è allo stato rustico, non vi sono divisori interni, sono semplicemente accennate le bucaure ma mancano gli infissi, in sintesi è privo di qualsivoglia opera di finitura.

La superficie coperta è pari a circa mq. 155 esclusi il vano scala e i balconi (27 mq).



Piano sottotetto abusivo (4° fuori terra) in elevazione al sottostante subalterno n. 8 pignorato. Questo livello, come quello sottostante, si trova allo stato rustico, la copertura a falde contrapposte, è realizzata con putrelle e tavelloni, una porzione del piano rimane comunque a terrazzo; la mancanza di impermeabilizzazione ha comportato il degrado dei solai stessi che si presentano sfondellati in diversi punti. Sostanzialmente lo spazio (117 mq circa) è suddiviso in due ambiti separati da un muro che funge da sostegno alla struttura, esso è posto in corrispondenza della linea di colmo, in aggiunta ci sono due piccoli vani con destinazione ripostiglio (21 mq circa) il cui accesso è difficoltoso per la modesta altezza. (h. max 130 cm circa).





- **Unità immobiliare - Ionadi (V.V.) fg. n.7 part. n. 836 sub 2**

Trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione sita alla via Aldo Moro del comune di Ionadi, confina con via Aldo Moro, part. 835 stessa ditta e part. 832 altra ditta.





La particella n.836 deriva dalla soppressione della p.lla originaria 601 di are 07.90 giusta variazione d'ufficio del 29/01/1977, è stata costituita a seguito del Tipo Mappale del 27/07/1993 prot.n.167476 in atti dal 10/12/2002. La costruzione è realizzata con una struttura intelaiata di travi e pilastri in calcestruzzo armato e tampognatura in laterizio forato, ha copertura piana, al momento si trova allo stato rustico, mancano le finiture e le divisioni interne, è priva d'impianti e degli infissi con la sola eccezione di due saracinesche poste sulla via Aldo Moro. L'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione, delle infiltrazioni dal solaio di copertura hanno determinato lo sfondellamento di alcune pignatte e la corrosione parziale dei ferri d'armatura dei travetti e travi.

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;

- **Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573 - Unità immobiliare - Ionadi (V.V.) fg. n.7 part. n. 836 sub 2**

I suddetti immobili, al momento del sopralluogo si trovavano nella disponibilità [REDACTED] [REDACTED] ha sostenuto di averli acquistati con decreto di trasferimento del Tribunale di Vibo Valentia del 27.05.2016, trascritto il 25.07.2016 ai nn. 3241/4109 a favore [REDACTED] quale ha comunque ha consentito l'accesso ai luoghi ed è stata collaborativa.

- **Unità immobiliare - Ionadi (V.V.) fg. n.8 part. n. 592 sub 8** (lastrico solare oggi edificato e sopraelevato).

L'immobile al momento del sopralluogo era nella disponibilità del [REDACTED].

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 (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali e archeologici.

Non esistono oneri di natura condominiale o atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni staggiti.

Non vi sono vincoli storici, altri pesi o limitazioni.

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento in oggetto esistono, presso la CC.RR.II. di Catanzaro e di Vibo Valentia, le formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate in riferimento all'ordine di cui al precedente elenco.

Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 17/12/2012 – R.P.557 R.G. 7122 – Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992
Formalità di riferimento: iscrizione n.1992 del 1992 (l'ispezione ipotecaria reca un errore circa la data che erroneamente assume come anno il 1993 in luogo del 1992)
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019 R.P. 767 R.G. 900
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile nel Comune di Ionadi censito al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 8 (ex part. 449 sub 5)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- R.P. 157 R.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 02/09/1999, R.P. 13600 R.G. 17943-
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 17/12/2012 – R.P.557 R.G. 7122 – Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992
Formalità di riferimento: iscrizione n.1992 del 1992 (l'ispezione ipotecaria reca un errore circa la data che erroneamente assume come anno il 1993 in luogo del 1992)
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento – Iscrizione del 29/01/2014, R.P 20, R.G. 506 - Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998.
Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile - Comune di Ionadi, censito al NCEU al foglio n. 7 part. n. 836 sub 2 (già part.601) in corso di costruzione, piano primo (piano t. su via A. Moro);

- **Verbale di pignoramento** immobili- Trascrizione del 12/08/1999 – R.G.12337 R.G. 16420- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep.1164 del 28/07/1999.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998.
Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento** immobili- Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Lo scrivente pur avendo fatto accurate indagini, non è venuto a conoscenza di altri eventuali vincoli e/o oneri.

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 e n. 724/94, D.L. 296/2003 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. Lvo 378/01: indichi

in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.8 part. n. 592 sub 8.

L'immobile fa parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra oltre piano sottotetto. La costruzione è difforme rispetto alla Concessioni Edilizie n. 6/79 e 6bis/79 del 08/10/1979, per l'esistenza del sottotetto non autorizzato (Piano 4° f.t.) e per la volumetria relativa a due terrazze coperte che sono state inglobate all'interno dell'appartamento di appartenenza (Piano 3° f.t.). Le opere abusive rientrano tra quelle sanabili ai sensi della L. 47/85 art. 40 e successive modifiche e integrazioni. I costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale (esclusi quindi quelli eventualmente afferenti l'ufficio Regionale ex genio Civile) sono i seguenti:

- **subalterno 8 con soprastante sottotetto** - oneri urbanizzazione, costo costruzione e diritti segreteria per sanatoria circa € 1.150,00, per pratica edilizia €1.350,00, variazione catastale in ampliamento da lastrico solare a unità produttiva con sopraelevazione ed elaborato planimetrico 1.800,00.

Immobile - Comune di Ionadi, censita al NCEU al foglio n. 7 part. n. 836 sub 2 (già part.601) in corso di costruzione, piano primo.

L'immobile fa parte di un fabbricato a due livelli fuori terra costruito in forza della Concessione Edilizia n.30/77 rilasciata il 20/10/1984, per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione. L'unità immobiliare in esame (part 836 sub 2) è in corso di costruzione e lo stato dei luoghi non è conforme al progetto assentito, che prevedeva due livelli collegati internamente da un corpo scala con un unico ingresso. Nella realtà vi sono due distinte unità immobiliari con ingressi indipendenti su strade diverse, e maggiore consistenza rispetto all'assentito.

Le opere abusive rientrano tra quelle sanabili ai sensi della L. 47/85 art. 40 e successive modifiche e integrazioni.

I costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale (esclusi quindi quelli eventualmente afferenti l'ufficio Regionale ex genio Civile) sono i seguenti:

- pratica edilizia urbanistica in sanatoria € 800,00, oneri urbanizzazione e costo costruzione e diritti circa € 1.000,00.

L'elaborato planimetrico afferente la part. 836 sub 1 e 2 è impreciso posto che i subalterni sono identificati inversamente, sono corrette invece le visure catastali.

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;

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.8 part. n. 592 sub 8 con sottotetto**

il costo della regolarizzazione catastale in ampliamento è pari a euro 1.800,00.

- **Immobile sito nel Comune di Ionadi distinto al NCEU al foglio n.7 part. n. 836 sub 2**

il costo della regolarizzazione catastale è pari a euro 600,00.

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.

- **Certificazione energetica:**

Agli atti non risulta depositata alcuna certificazione energetica degli immobili pignorati.

La redazione del **certificato energetico dell'immobile comporta una spesa di circa € 250,00 per ciascun subalterno per cui si rende necessario**, fermo restando che i requisiti delle unità immobiliari e il loro attuale stato manutentivo determineranno una classe energetica bassa. Sarà compito del sottoscritto allegare alla perizia definitiva i certificati di prestazione energetica che attualmente sono in via di redazione.

- **Conformità impianti:**

Non è stato possibile reperire nessuna certificazione di conformità degli impianti per entrambi gli immobili, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dovrà espressamente dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità.

Relazione di stima

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 la 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 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;

Il sottoscritto ritiene che sia opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati, in 3 lotti. Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli relativi alla stima sintetica. La valutazione del terreno f 8 part. 573, in considerazione della sua esiguità, problematiche e servitù, verrà fatta a corpo e secondo i valori e le consuetudini locali

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula

$$R = RI - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines} + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

Servizi = Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = Tributi vari (ILOR imposta locale sul fabbricato, IRPEF, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Per pervenire al valore dell'immobile verranno presi in considerazione i valori di fitto per metro quadrato, pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi di mercato svolta in Ionadi, relativamente a immobili simili a quelli oggetto di pignoramento, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 1) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 2) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.). Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

Coefficiente di orientamento Co: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

Coefficiente di panoramicità Cpa: Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 53.500,00 (cinquantatremilacinquecentoeuro). La costruzione è datata, incompleta (solo tampognature), al rustico, non manutentata e con problemi di infiltrazioni d'acqua; in conseguenza dell'incompletezza dell'iter urbanistico-amministrativo (collaudo, agibilità) e delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. Buona l'ubicazione. L'assenza dell'impianto ascensore penalizza ulteriormente l'immobile. Data l'incompletezza dell'opera si ritiene congruo un ulteriore ribasso del 10% sul valore ricavato dai metodi di stima. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 2.500 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.7 € 45.900,00 (quarantacinquemilanovecentoeuro).

Lotto N. 10

Immobile sito nel Comune di Ionadi, via Aldo Moro snc, piano primo, distinto al NCEU al foglio n. 7 part. n. 836 sub 2, in corso di costruzione (già part.601).

Valore OMI/mq per Residenze: locazione € 1,3-3,4 vendita € 390 – 850.

Stima analitica

	Sup. netta immobile mq.	sup.adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lord	Q7-12%	SERVIZI5-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESS	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 4%
appartamento	104,00	104,00	1,00	104,00	1.248,00	149,76	99,84	137,28	24,96	37,44	15,72	465,00	783,00	19.574,88
balconi	2,00	0,60	1,00	0,60	7,20	0,58	0,58	0,79	0,14	0,22	0,08	2,38	4,82	120,38
		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	106,00	104,60		104,60	1.255,20	150,34	100,42	138,07	25,10	37,66	15,81	467,39	787,81	19.695,26

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è € 19.695,26

Stima sintetica

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione %tot.	Valore Finale	
Immobile	109,00	109,00	280,00	30520,00	3052,00	3231,08	6283,08	24236,92	
Balconi	2,00	0,60	280,00	168,00	16,80	17,79	34,59	133,41	
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	111,00	109,60	somma	30688,00	3068,80	3248,86	6317,66	24.370,34	
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1-prodotto	
		100	0,98	0,98	100	0,98	0,95	0,11	

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima sintetica è € 24.370,34

Mediando i risultati ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, effettuando un arrotondamento si ottiene un valore pari a: € 22.000,00 (ventiduemila euro).

La costruzione è datata, incompleta, non manutentata e con problemi di infiltrazioni d'acqua; in conseguenza delle carenze generali, si è preso in considerazione il valore basso OMI mediandolo con altri rilevati in ambito locale. In conseguenza delle cospicue lacune in ordine alla manutenzione del fabbricato si ritiene congruo un **ulteriore ribasso del 10%** sul valore ricavato dai metodi di stima. Come specificato al quesito n.7, per la regolarizzazione urbanistica si prevede un costo di circa 1.800 euro che si detrae dal valore di stima.

Valore del Lotto n.10 € 18.200,00 (diciottomiladuecento euro).

Lotto N. 11

Terreno sito nel Comune di Ionadi, SS n.18, al NCT, foglio n. 8 part. n. 573.

Il bene di che trattasi, è una parte residuale di terreno lottizzato, successivamente frazionato ed edificato. Per la sua geometria e consistenza, non può essere utilizzato ai fini edificatori mancherebbero le distanze dai confini. La dimensione della particella, rilevata graficamente, così come riportato nel Certificato di destinazione Urbanistica, è circa 153 mq con destinazione D1.

La mappa catastale non è rappresentativa dell'effettivo stato dei luoghi dal suddetto terreno si accede alla particella 752 le cui porte aprono direttamente su esso.

Ferme restando le problematiche catastali di cui ai precedenti punti n.2-3, si ritiene opportuno attribuire una valutazione a corpo al terreno oggetto di esecuzione, considerando forfettariamente per esso un valore di 2.500 euro (duemilacinquecento euro).

Valore del Lotto n.11 € 2.500,00 (duemilacinquecento euro).

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;

I beni di cui sopra non fanno parte di condomini, per nessuna costruzione ci sono spese condominiali cui fare fronte.

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 gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni pregiudizievoli;

Per gli immobili staggiti le formalità esistenti da cancellare sono le seguenti:

Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 17/12/2012 – R.P.557 R.G. 7122 – Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992
Formalità di riferimento: iscrizione n.1992 del 1992 (l'ispezione ipotecaria reca un errore circa la data che erroneamente assume come anno il 1993 in luogo del 1992)
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019 R.P. 767 R.G. 900
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile nel Comune di Ionadi censito al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub 8 (ex part. 449 sub 5)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 14/02/1994- R.P. 157 R.G. 2984 – Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 02/09/1999, R.P. 13600 R.G. 17943- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1132/1999 del 06/08/1999;
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a Garanzia di finanziamento- Iscrizione del 17/12/2012 – R.P.557 R.G. 7122 – Pubblico Ufficiale Scordamaglia Domenico Rep. 33140 del 18/12/1992
Formalità di riferimento: iscrizione n.1992 del 1992 (l'ispezione ipotecaria reca un errore circa la data che erroneamente assume come anno il 1993 in luogo del 1992)
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento – Iscrizione del 29/01/2014, R.P 20, R.G. 506 - Pubblico Ufficiale Comerci Sapienza Rep. 22210 del 08/02/1994;

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

Immobile - Comune di Ionadi, censito al NCEU al foglio n. 7 part. n. 836 sub 2 (già part.601) in corso di costruzione, piano primo;

- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 12/08/1999 – R.G.12337 R.G. 16420- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep.1164 del 28/07/1999.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo- Iscrizione del 07/08/2018- R.P. 371 R.G. 4247- Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 476 del 24/03/1998. Formalità di riferimento: iscrizione n. 1810 del 1998;
- **Verbale di pignoramento immobili-** Trascrizione del 27/02/2019- R.P. n. 767 R.G. 900- Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia rep. 138 del 28/01/2019.

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

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura catastale si compilano per i fabbricati il mod. 98TP relativamente:

Il quadro A dovrà essere completato dal cancelliere con indicazione dei dati relativi ai soggetti a cui i beni sono trasferiti a seguito di aggiudicazione d'asta.

Il quadro B dovrà essere completato con le indicazione del bene che viene trasferito con l'indicazione di tutte le coordinate ed informazioni catastali:

- Terreno in Ionadi (VV) distinto in NCT al foglio n.8 part. n. 573 già part. 707 uliveto Cl 2, di area 00.50. **Incongruenze catastali.**
- Lastrico solare sito nel Comune di Ionadi, Strada Statale 18 Tirrena inferiore snc, distinto al NCEU al foglio n. 8 part. n. 592 sub. 8 (ex part. 449 sub 5); attualmente edificato e sopraelevato **Accatastamento da regolarizzare**
- Immobile sito nel Comune di Ionadi, via Aldo Moro snc, piano primo, distinto al NCEU al foglio n. 7 part. n. 836 sub 2 (già part.601), **Accatastamento da regolarizzare.**

14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.);

Operazione non necessaria

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.

Operazione che non si rende necessaria

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

Dalla documentazione rinvenuta non risulta a favore del bene staggito alcun contributo comunitario.

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

Tanto si doveva, in fede, ad espletamento dell'incarico accordato.

Il perito estimatore
Arch. Antonio Silipo

ALLEGATI

ALLEGATI GENERALI

- Verbale dell'udienza del 13/11/2019
- Istanza per certificato destinazione urbanistica
- Valori OMI
- Foglio di mappa n.7
- Foglio di mappa n.8

ALLEGATI LOTTI:

- **Lotto 7** (f. 8 part 592 sub 8 con sottotetto)
- **Lotto 10** (f. 7 part 836 sub 2)
- **Lotto 11** (f. 8 part 573)