



# **TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

Esecuzioni immobiliari - Giudice: Dott. Mario Miele

**Procedura Esecutiva n°60 del 2017**

*contro*

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**II CTU**

*Arch. Paola Baldo*

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA n°60 del 2017**

**\*\*\***

L'Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Valentina di Leo del Tribunale di Vibo Valentia in data 10 Ottobre 2017 conferiva alla sottoscritta Arch. Paola Baldo, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 375, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto. In occasione del giuramento di rito prestato in data 21 Ottobre 2017 veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati.

In data 18 Febbraio 2018 la sottoscritta depositava una relazione in cui venivano esposte delle "Osservazioni Preliminari" in riferimento ai cespiti da periziare in cui si evinceva la necessità di maggior tempo per la stesura della consulenza, proroga concessa dall'ill.mo Giudice.

In data 3 Giugno 2018 si chiedeva ulteriore proroga a causa di problemi di salute (intervento chirurgico).

Effettuati gli accessi agli atti negli uffici pubblici per il ritiro e verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito ed effettuati i sopralluoghi e i rilievi degli immobili, la sottoscritta presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

1. Introduzione .....	4
2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.....	6
3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	8
4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO.....	17
6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	18

---

7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.....	18
8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA .....	19
9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI .....	20
10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	21
11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....	22
12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE .....	33
13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.....	34
14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.....	35
15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA .....	35
16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.....	35
17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI .....	36
18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI.....	36

---

## **ALLEGATI**

- A.** Estratti di Mappa e planimetrie
  - B.** Visure storiche aggiornate
  - C.** Documenti Regolarità urbanistica
  - D.** Verbale di sopralluogo
  - E.** Comunicazioni Agenzia delle Entrate-Territorio
  - F.** Rilievo Fotografico
  - G.** Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni
  - H.** Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
  - I.** Inizio operazioni peritali con avvisi ricevimento raccomandata
  - J.** Titoli di proprietà
  - K.** Valori OMI
  - L.** Ricevute invio della perizia alle parti
  - M.** Copia su supporto informatico
  - N.** Nota Spese
-

## 1. Introduzione

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa. Si è verificato che con Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 01/06/2017 rep. 32257/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2017 al n. 3458

R.G. e n. 2827 R.P., con sede rappresentato dall' Avv. chiedeva al Tribunale di Vibo Valentia di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di proprietà dei con per la quota dell'intero e precisamente (per come descritto nell'atto di pignoramento):

- **Comune di ARENA (VV)**
  1. Vico Quattro Novembre n. 28, piano terra, **Appartamento di vani 2**, Categoria A/6, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 3, particella 325, subalterno 4;
  2. Vica Generale Filardo n. 28, piano primo, **Appartamento di vani 2,5**, Categoria A/3, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 3, particella 325, subalterno 12;
- **Comune di VIBO VALENTIA**
  3. Via Argentaria n.7, piano primo, **Appartamento di vani 6,5**, Categoria A/3, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 32, particella 1292, subalterno 7;
- **Comune di SAN COSTANTINO CALABRO (VV)**
  4. Via Giuseppe Garibaldi n. 4, piano terra, **Locale negozio di mq 19**, Categoria C/1, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 1, particella 371, subalterno 1;

5. Via Francesco Fiorentino n. 1, piano terra- primo, **Appartamento di vani 8,5**, Categoria A/3, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 1, particella 371, subalterno 3;

- **Comune di SANT'ONOFRIO**

6. Via Roma n.6, piano terra-primo, **Appartamento di vani 3,5**, Categoria A/4, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 6, particella 292.

Si sono proseguite le operazioni programmando Insieme all'avv., custode nominato, **vari sopralluoghi** per la visione dei beni. La scrivente ha inviato quindi, per raccomandata con avviso di ritorno e tramite P.E.C., ai soggetti interessati debitore e creditore, l'avviso della data e dell'orario di accesso ai beni pignorati (*allegato I*).

Il **7 dicembre 2017** si è programmato il sopralluogo degli immobili ubicati a Sant' Onofrio e a Vibo Valentia. A **Sant' Onofrio**, all'ora prefissata, si è avuto la presenza del *sig.* Egli ha riferito di non avere le chiavi del lucchetto che blocca la porta d'accesso. Si è rinviato l'accesso quindi ad altra data. Rinvenute le chiavi si è eseguito un secondo sopralluogo il **13 febbraio 2018** che ha permesso la visione e il rilievo l'immobile. A **Vibo Valentia**, il 7 dicembre, si è avuto la presenza del *sig.* Si è proceduto con la visione, il rilievo fotografico e un sommario rilievo metrico. Ad **Arena**, in occasione del sopralluogo fissato per giorno **19 dicembre 2017** si è avuto la presenza del *sig.* Si è proceduto con la visione, il rilievo fotografico e un dettagliato rilievo metrico. Nella stessa data si è visionato solo esternamente il cespite sito in **San Costantino Calabro** poiché i referenti del non erano in possesso delle chiavi. Si è rinviato quindi il sopralluogo ad altra data, occasione

in cui il Sig. ha reso possibile la visione e il rilievo completo dell'immobile. (*verbali di sopralluogo, allegato D*).

---

## **2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.**

*“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria,*

*A) 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.*

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria si riscontra quanto segue.

### Catasto

Documentazione completa.

### Conservatoria dei RR.II.

E' presente la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta il 28 Luglio 2017 dal Notaio In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti il bene pignorato (qui sintetizzati e meglio descritte nel paragrafo 7):

- I. Iscrizione contro del 2/08/2011 nn. 799/4501  
(*Ipoteca Giudiziale*)
- II. Iscrizione contro del 23/05/2016 nn. 309/2808  
(*Ipoteca Legale*)
- III. Iscrizione contro del 4/10/2016 nn. 600/5682  
(*Ipoteca Legale*)
- IV. Iscrizione contro 11/12/2006 nn. 1450/9644  
(*Ipoteca Volontaria*)
- V. Trascrizione contro del 04/07/2017 nn. 2827/3458  
(*Verbale di Pignoramento*)

### Titolo di provenienza

È stato richiesto allo Studio Notarile che ha

provveduto ad inviarlo mezzo e-mail (*allegato J*).

**B)** *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).*

Si è provveduto ad acquisire ed aggiornare i documenti catastali, quali le visure storiche (*allegato B*), gli estratti di mappa e le planimetrie (*allegato A*).

**C)** *il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza anteventennio, i cui estremi dovranno essere sempre indicati.*

Dalla certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale allegata agli atti e dall'atto di provenienza (*allegato J*) risulta che gli immobili pignorati sono di proprietà dei a cui sono pervenuti per acquisto **in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio in data 21/12/2006 rep. 46336/12485** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Vibo Valentia in data 12/01/2007 ai nn. 198/253.

Alla, quanto in oggetto era pervenuto dalla, in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio in data **13/05/2004** rep. 43587/11614 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Vibo Valentia in data 25/05/2004 ai nn. 2921/3339.

Alla uanto in oggetto era pervenuto dai con sede in Roma, in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio in data **19/03/2001** rep. 40048 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Vibo Valentia in data 18/04/2001 ai nn. 6360/7954.

, quanto in oggetto era pervenuto dalla società in forza di cessione dei diritti reali a titolo

gratuito a rogito Notaio in data **29/03/1999** rep. 113756, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Catanzaro in data 28/04/1999 ai nn. 6057/7987.

Alla

quanto all'immobile censito sito ad *Arena* era pervenuto da n forza di atto di compravendita redatto dal Notaio in data **3/10/1988**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Catanzaro in data 28/10/1988 ai nn. 17771/21128;

- quanto all'immobile censito sito a *Vibo Valentia* era pervenuto in data **7/11/1977**, rep. 5909, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Catanzaro in data 08/10/1977 ai nn. 17742/19319;

- quanto all'immobile censito sito a *Sant'Onofrio* era pervenuto redatto dal Notaio in data **04/09/1981**, rep. 5842, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Catanzaro in data 23/09/1981 ai nn. 15262/17059;

- quanto all'immobile censito sito a *San Costantino* era pervenuto da in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio in data **08/10/1979**, rep. 13377, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Catanzaro in data 02/11/1979 ai nn. 15840/17817.

### **3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

---

*1. provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all' immobile,*

allegando copie della comunicazione inviata all/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno. **2.** provveda 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.

Per una migliore comprensione i beni vengono individuati con il numero di lotto per come suddivisi nel paragrafo 10.

**LOTTO n. 1** - Unità negoziale n. 1  
Arena (VV)

**Descrizione:** porzione di piccolo fabbricato costituito da piano terra e primo a destinazione uffici/deposito.

**Ubicazione:** Arena (VV), Via Generale Filardo e Vicolo IV Novembre.

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali (*allegato H*) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Terreni della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Arena, al :

<b>Fg.</b>	<b>Part.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
3	325	4	A/6	2	2 vani	/	€ 37,18	T
		12	A/3	2	2.5 vani	Tot. 53 m <sup>2</sup> Tot. Escluse aree scoperte: 53 m <sup>2</sup>	€ 107,16	1

**Proprietà:**

**Confini:** Si riportano i confini riportati nell'atto di provenienza: salvo altri e al piano superiore con residua proprietà o aventi causa, salvo altri.

**LOTTO n. 2** - Unità negoziale n. 2  
Vibo Valentia (VV)

**Descrizione:** appartamento ubicato al piano primo a destinazione residenziale.

**Ubicazione:** Vibo Valentia (VV), Via Argentaria.

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali (*allegato H*) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Terreni della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Vibo Valentia, al :

<i>Fg.</i>	<i>Part.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
32	1292	7	A/3	3	6,5 vani	Tot. 138 m <sup>2</sup> Tot. Escluse aree scoperte: 137 m <sup>2</sup>	€ 470,65	1

**Proprietà:** Democratici di Sinistra Direzione Nazionale, diritti 1/1.

**Confini:** Si riportano i confini riportati nell'atto di provenienza: Via Argentaria, zone condominiali, proprietà Russo-Marchese, proprietà Catania, o loro aventi causa, salvo altri.

**LOTTO n. 3 - Unità negoziale n. 3**  
San. Costantino(VV)

**Descrizione:** intero fabbricato da cielo a terra costituito da piano terra e primo a destinazione ricreativo/sociale.

**Ubicazione:** San. Costantino(VV), Via Giuseppe Garibaldi e Via Francesi Fiorentino ( angolo).

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali (*allegato H*) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Terreni della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Arena, al :

<i>Fg.</i>	<i>Part.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
1	371	1	c/1	2	19 m <sup>2</sup>	/	€ 214,88	T
		3	A/3	2	8,5 vani	/	€ 294,12	T-1

**Proprietà:**

**Confini:** Si riportano i confini riportati nell'atto di provenienza: salvo altri.

**LOTTO n. 4 - Unità negoziale n. 4**  
Sant'Onofrio (VV)

**Descrizione:** piccolo fabbricato in cattive condizioni a due piani fuori terra più piccola corte di pertinenza.

**Ubicazione:** Sant'Onofrio (VV), Via Roma.

**Dati Catastali:** Dalle visure effettuate presso dall'Agenzia delle Entrate- Servizi

Catastali (*allegato H*) gli immobili in esame sono identificato al Catasto Terreni della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Vibo Valentia, al :

<i>Fg.</i>	<i>Part.IIIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
6	292		A/4	2	3,5 vani	/	€ 150,03	T-1

**Proprietà:**

**Confini:** Si riportano i confini riportati nell'atto di provenienza: Via Roma, proprietà, salvo altri;

**PER TUTTI I LOTTI**

**Atto di pignoramento:** Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 01/06/2017 rep. 32257/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/07/2017 al n. 3458 R.G. e n. 2827 R.P., trascritto a favore di ed a carico della per la quota dell'intero.

**Atto di provenienza** : per quanto riguarda gli estremi del titolo di provenienza si rimanda al paragrafo 2.C

---

**4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.**

**3. Provveda a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i, previo necessario accesso**

**LOTTO n. 1**  
*Comune di Arena*

Trattasi di due unità immobiliari indipendenti occupanti il piano terra e il piano primo di in un vecchio fabbricato a 3 piani fuori terra sito nel centro storico del comune di Arena, in Via Generale Filardo (già Via IV Novembre). Il fabbricato, inserito in un tessuto di costruzioni a schiera, prospetta per un fronte sulla strada predetta da cui hanno accesso le unità immobiliari attraverso due portoni (civico n° 25 e n°27), e per l'altro fronte su una via secondaria. La costruzione del

fabbricato è antecedente il 1967 con struttura portante in muratura, travi in legno e copertura piana. Il fabbricato sia internamente che esternamente si presenta in cattive condizioni con necessità di un importante intervento di manutenzione straordinaria che preveda adeguati interventi statici e di sicurezza.



**L'unità immobiliare ubicata al piano terra** ha accesso dal civico n. 27 tramite un portone in legno fatiscente. E' costituito da due vani per una superficie di circa 52 mq e un'altezza di circa 2,50 metri. Si presenta in condizioni mediocri, con intonaco civile e pavimentazione in gres. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico fuori traccia (non a norma) mentre è assente l'impianto di riscaldamento. L'illuminazione e l'aerazione naturale è permessa dalle aperture poste sui due fronti liberi: portone di ingresso e porta finestra (alluminio privo di vetrocamera) che dà su un piccolo balcone posteriore (superficie circa 2 mq). Il balcone si presenta in cattive condizioni strutturali.

**L'unità immobiliare ubicata al piano primo** ha accesso dal civico n. 25 tramite una scala condominiale. E' costituito da due vani per una superficie di circa 52 mq e un'altezza di circa 2,50 metri. Si presenta in cattive condizioni, con intonaco decaduto e pavimentazione fatiscente. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico fuori traccia

(non a norma) mentre è assente l' impianto di riscaldamento. L'illuminazione e l'aerazione naturale è permessa dalle aperture poste sui due fronti liberi: finestra frontale e porta finestra alluminio privo di vetrocamera) che da su un piccolo balcone posteriore (superficie circa 2 mq). Il balcone si presenta in cattive condizioni strutturali.

**Osservazione:** l'atto di provenienza, in riferimento ai beni compra-venduti nel comune di Arena, nella descrizione riporta testualmente "al piano terra, ampia sala; al primo piano sala; al piano interrato, piccolo deposito." Durante il sopralluogo i referenti del partito hanno riferito di avere la piena disponibilità del piano seminterrato dell'edificio. Catastalmente esso non è censito.

## LOTTO n. 2 Comune di Vibo Valentia

Trattasi di una ampia unità immobiliare ubicata al piano primo di in più ampio fabbricato a 4 piani fuori terra sito nel centro del comune di Vibo Valentia, in Via Argentaria n. 5, nelle immediate vicinanze di Piazza Martiri d'Ungheria. La costruzione del fabbricato è antecedente il 1967 con struttura portante in cemento armato. Esternamente si presenta in discrete condizioni.



Angolo Via D. Alighieri/Via Argentaria



Fronte Principale

**L'unità immobiliare ubicata al piano primo** ha accesso dal civico n. 5 tramite un portone e una scala. E' costituito da sei vani, un vano per cucina e un bagno

per una superficie di circa 150 mq e un'altezza di circa 3.20 metri. Si presenta in condizioni discrete, con intonaco civile e pavimentazione in gres. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico e impianto di condizionamento. Gli infissi sono in alluminio con serrande. L'illuminazione e l'areazione naturale è permessa da aperture poste su due fronti. Sulla facciata principale è presente un balcone di circa 5 mq.

### **LOTTO n. 3**

*Comune di S. Costantino*

Trattasi di un intero fabbricato a due piani fuori terra più lastrico solare, a destinazione ricreativo-sociale, sito nel centro del comune di San. Costantino Calabro, angolo Via Garibaldi e Via Fiorentino, nelle immediate vicinanze della chiesa Madre, denominata "Casa del Popolo". La costruzione del fabbricato risale agli anni '80 con struttura portante in cemento armato e copertura piana. Esternamente si presenta in mediocri condizioni con necessità di un intervento di manutenzione ordinaria che coinvolga in particolar modo i balconi e i pluviali discendenti. L'intero immobile viene usato dalla popolazione per eventi socio-culturali sebbene non siano presenti documenti che attestino l'agibilità.



Angolo Via Fiorentino/ Via Garibaldi



Via F. Fiorentino

L'edificio si presenta suddiviso in unità con accessi indipendenti. Dalle verifiche effettuate si è rilevato che gli impianti non sono suddivisi per ogni unità e che quindi esiste una unica utenza elettrica ed idrica.

**Piano terra.** Il piano è suddiviso in due unità e un locale tecnico, con accessi indipendenti prospicienti le due Vie.

Dal civico n. 2 della Via Francesco Fiorentino si ha accesso, oltre che al vano scala che porta al piano primo, ad una parte del piano terra con superficie di circa 150 mq. Si presenta come luogo ricreativo destinato a proiezioni, conferenze e/o spettacoli teatrali e si compone di un'ampia sala con palco, doppi servizi con lavabo e w.c. e 2 ambienti di servizio. Si mostra in condizioni discrete, con intonaco civile e pavimentazione in marmo. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, risulta dotato di impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento con elementi in ghisa non utilizzato da anni e il cui funzionamento è dubbio. Gli infissi sono in alluminio senza vetrocamera con serrande. L'illuminazione e l'areazione naturale è permessa da aperture poste sui due fronti.

Dal civico n. 3 della Via Giuseppe Garibaldi si ha accesso ad un locale tecnico superficie di circa 10 mq, dove è posizionata una vecchia caldaia con serbatoio GPL, non utilizzata da anni e il cui funzionamento è dubbio. Il posizionamento del serbatoio di gas e della caldaia all'interno di un fabbricato non rispetta la normativa vigente in campo della sicurezza.

Dal civico n. 5 della Via Giuseppe Garibaldi si ha accesso all'altra parte del piano terra con superficie di circa 70 mq. È costituito da due vani pluriuso e un servizio igienico con lavabo e w.c. 2. Si mostra in condizioni discrete, con intonaco civile e pavimentazione in marmo. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, risulta dotato di impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento con elementi in ghisa con elementi in ghisa non utilizzato da anni e il cui funzionamento è dubbio. Gli infissi sono in alluminio senza vetrocamera con serrande. L'illuminazione e l'areazione naturale è permessa da aperture poste sulle due vie.

**Piano primo.** I locali posti al piano superiore hanno accesso dal civico n. 2 della

Via Francesco Fiorentino tramite vano scala (circa 15 mq). A destra vi è l'accesso ad una unità costituita da tre grandi vani pluriuso, con superficie di circa 105 mq, con accesso ad un terrazzo coperto (circa 50 mq) e due balconi (circa 6 mq). A sinistra vi è l'accesso ad una unità costituita da due vani e due servizi con lavabo e w.c., con superficie di circa 75 mq, con accesso ad un balcone (circa 3 mq) utilizzato come circolo anziani, biblioteca, sede Pro loco. Si mostra in condizioni mediocri, con problemi di infiltrazione rilevate sul soffitto dei vani lato est, causate dalla cattiva impermeabilizzazione del lastrico solare superiore e della facciata. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, risulta dotato di impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento con elementi in ghisa non utilizzato da anni e il cui funzionamento è dubbio. Gli infissi sono in alluminio senza vetrocamera con serrande. L'illuminazione e l'areazione naturale è permessa da aperture poste sui tre fronti.

**Lastrico solare.** Ha accesso dal civico n. 2 della Via Francesco Fiorentino tramite vano scala. Si presenta in condizioni mediocri, privo di pavimentazione e con presenza di sola impermeabilizzazione danneggiata in vari punti, per superficie di circa 165 mq.

#### **LOTTO n. 4**

##### *Comune di Sant'Onofrio*

Trattasi di un intero fabbricato a due piani fuori terra in cattive condizioni d'uso e di manutenzione, sito nel centro del comune di Sant' Onofrio, Via Roma n. 16 .La costruzione del fabbricato è antecedente il 1967 con struttura portante in muratura, travi in legno e copertura a falde. Posteriormente vi è la presenza di una piccola corte di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato attualmente si presenta non agibile, e sia internamente che esternamente ha necessità di un importante intervento di consolidamento/ricostruzione statico che preveda adeguate azioni atte a rendere praticabile l'immobile.



**Internamente** ha una superficie in pianta di circa 90 mq a piano. I piani sono collegati con una scala in legno. I solai, anch'essi in legno, sono pericolanti. Le pareti ricoperte da intonaco decaduto. Gli infissi sono in legno ormai fatiscenti. Al piano terra è presente i resti di un servizio igienico posto sul retro con entrata non collegata al resto degli ambienti.

**La corte** ha una superficie in pianta di circa 20 mq. Si presenta piena di steppaglie e detriti e ha accesso dal piano terra.

## 5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO .

4. *Provveda 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 il 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.*

**Lotto n. 1 ( Arena ):** Piano terra: utilizzato come sede del Partito. Una volta a settimana utilizzata come sede CGL. Piano primo: non utilizzato a causa delle cattive condizioni di conservazione.

**Lotto n. 2 ( Vibo Valentia ):** utilizzato come sede provinciale del Partito.

**Lotto n. 3 ( San Costantino Calabro ):** nel possesso dalla sezione del Partito "Antonio Gramsci" . Viene utilizzato a titolo gratuito dalla popolazione edalle scuole del Comune come circolo per anziani, sede Pro-Loco, sede per eventi socio-culturali.

**Lotto n. 4 ( Sant ' Onofrio ):** non utilizzato per inagibilità a causa delle cattive condizioni di conservazione.

## **6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*5. Provveda 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:*

- a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;*
- c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- e) esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.*
- f) esistenza di diritti demaniali ( di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto*

Sul bene non grava alcuna formalità

---

## **7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.**

*6. Provveda 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.*

La formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati

- I *Iscrizione di ipoteca giudiziale*** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Territori di Vibo Valentia in data 2/08/2011 ai nn. 799/4501 per la somma complessiva di euro 3.000.000,00 per sorte ingiunta di euro 29.857.179,19 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 3/06/2001 rep. 31873, a favore di e a carico dei.
- II *Iscrizione di ipoteca legale*** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 23/05/2016 ai nn. 309/2808 per la somma complessiva di euro 809.753,56 a garanzia della somma di euro 404.876,78 emessa da Equitalia Sud Spa in data 23/05/2016, rep 6125/9716, iscritta a Favore di Equitalia Sud Spa con sede a Roma e a carico d
- III *Iscrizione di ipoteca legale*** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 4/10/2016 ai nn. 600/5682 per la somma complessiva di euro 287.471,90 a garanzia di un credito tributario di euro 143.735,95

emessa da Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. in data 19/09/2016, rep 253/9716, iscritta a favore di Equitalia Servizi Riscossione S.p.a con sede a Roma e.

**IV. Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 01/06/2017 rep. 32257, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 04/07/2017 nn. 2827/3458, trascritto

**V. crizione di ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Territori di Vibo Valentia in data 11/12/2006 nn. 1450/9644 per la somma complessiva di euro 22.500.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 15.000.000,00, iscritta

I costi per le cancellazioni delle formalità non opponibili all'acquirente riguardano n. 1 ipoteca giudiziale, n. 2 ipoteche legali, n. 1 ipoteca volontaria, n. 1 pignoramento immobiliare.

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

- Cancellazione ipoteca giudiziaria presso la Conservatoria dei RR.II. ( n° 1 ipoteca:0,5% dell'importo dell'ipoteca + € 59,00 per bolli e + € 35,00 per tassa ipotecaria) quindi:  
€ 3.000.000,00 x 0,5 % + 94,00= € 15.000,00 + € 9400.....€ 15.940,00
- Imposta Ipotecaria ( n° 3 ipoteche x 168 €).....€ 504,00
- Cancellazione pignoramento ( n°1 pignoramenti x 268 €).....€ 268,00
- **il totale delle spese di cancellazione delle formalità è stimato quindi complessivamente in .....€ 16.712,00**

---

## **8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

*7. Provveda 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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui 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. 47/1985 ed all'art. 46 del d.lgs. 378/2001: 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 dichiari 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.*

**Lotto n. 1 (Arena):** realizzato prima del 1° settembre 1967. Non vi è il certificato di agibilità.

**Lotto n. 2 ( Vibo Valentia ):** realizzato prima del 1° settembre 1967. Non vi è il certificato di agibilità.

**Lotto n. 3 ( San Costantino Calabro ):** L'edificio è stato realizzato in conformità alla C.E. n. 152 del 1980. Non vi è il certificato di agibilità.

**Lotto n. 4 ( Sant ' Onofrio ):** realizzato prima del 1° settembre 1967. Non vi è il certificato di agibilità.

---

## **9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI**

*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, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Lo stato dei luoghi non corrisponde a ciò che è dichiarato all' Agenzia delle Entrate-Ufficio Servizi Catastali.

### **Lotto n. 1 (Arena)**

Piano Primo: lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale.

Piano Terra: non è presente la planimetria. Vi è necessità di un atto di aggiornamento Docfa per l' inserimento della planimetria. Si è già ottenuta da parte dell' Agenzia delle Entrate-Territorio la documentazione necessaria per tale pratica (*allegato E*). La sottoscritta si riserva di redigerla in concomitanza con operazioni di vendita.

Si fa notare che nell'atto di provenienza, in riferimento ai beni compra- venduti nel comune di Arena, nella descrizione riporta testualmente *"al piano terra, ampia sala; al primo piano sala; al piano interrato, piccolo deposito."* Catastalmente esso non è censito .

**Lotto n. 2 ( Vibo Valentia )**

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna. Vi è necessità di un atto di aggiornamento Docfa per la variazione della planimetria.. La sottoscritta si riserva di redigerla in concomitanza con le operazioni di vendita.

**Lotto n. 3 ( San Costantino Calabro )**

L'immobile presenta varie problematiche catastali.

- 1) L'immobile è censito nel foglio di mappa n.1 non corrispondente allo stato dei luoghi ( foglio 2) a causa di una variazione d'ufficio. Vi è necessità di effettuare un allineamento delle mappe con aggiornamento cartografico.
- 2) Non sono presenti le planimetrie.
- 3) L'immobile è censito come abitazione e magazzino mentre si presenta come edificio a destinazione ricreativa.

La sottoscritta si riserva di redigerla in concomitanza con operazioni di vendita.

**Lotto n. 4 ( Sant ' Onofrio )**

Non è presente la planimetria. Vi è necessità di un atto di aggiornamento Docfa per l' inserimento della planimetria. Si è già ottenuta da parte dell'Agenzia delle Entrate-Territorio la documentazione necessaria per tale pratica (*allegato E*). La sottoscritta si riserva di redigerla in concomitanza con le operazioni di vendita.

---

**10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- 8.** *Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
- a) *Della certificazione energetica di cui al d.lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della 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 22/01/2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

**TUTTI i lotti:** non è presente la certificazione energetica. La sottoscritta si riserva di redigerla in concomitanza con le operazioni di vendita.

**TUTTI i lotti:** non è presente la certificazione degli impianti.

---

## 11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.

10 .Provveda 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 ogni altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio pare sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima adottato (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 condizioni di stima, ivi compresa la riduzione 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 le eventuali spese condominiali insolute.

### • Divisione in Lotti di vendita

Il compendio pignorato consiste in unità immobiliari ubicate all'interno di vari edifici siti in vari comuni. Nel costituire i Lotti di vendita si è ritenuto opportuno considerare le peculiarità di ogni caso specifico.

**Arena:** le due unità immobiliari si trovano all'interno dello stesso immobile, hanno dimensioni contenute, taglio commerciale poco appetibile, e versano in condizioni mediocri. Si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita in previsione di una possibile ristrutturazione che unisca le due unità e le renda quindi insieme più fruibili.

**Vibo Valentia:** trattandosi di una sola unità immobiliare si è costituito un unico lotto.

**San Costantino:** sebbene suddiviso in varie unità, viste le caratteristiche intrinseche dell'edificio e rilevato che gli impianti non sono suddivisi per ogni unità e che quindi esiste una unica utenza elettrica ed idrica, si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto.

**Sant' Onofrio:** trattandosi di un unico immobile da cielo a terra, prevedendo una possibile demolizione e ricostruzione, si è costituito un unico lotto.

Avremo quindi:

**LOTTO n. 1:** Intera proprietà di due unità immobiliari indipendenti ubicate al piano terra e primo di un più ampio edificio sito in Arena alla Via Generale Filardo, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 3, particella 325, sub.4, A/6 e sub. 12 A/3.

**LOTTO n. 2:** Intera proprietà di unità immobiliare ubicata al piano primo di un più ampio edificio sito in Vibo Valentia alla Via Argentaria n. 5, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 32, particella 1292, sub.7, A/3.

**LOTTO n. 3:** Intera proprietà di fabbricato a due piani fuori terra più lastrico solare, a destinazione ricreativo-sociale, sito in San Costantino angolo Via Garibaldi e Via Fiorentino, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 1, particella 371, sub.1, C/1 e sub.3, A/3.

**LOTTO n. 4:** Intera proprietà di fabbricato a due piani fuori terra più corte esclusiva in cattive condizioni, sito in Sant' Onofrio Via Roma, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n.6, particella 292, A/4.

• **Superficie commerciale**

Tale superficie è determinata secondo le usuali convenzioni, applicando cioè un coefficiente di 0,50 per le murature di confine, pareti portanti interne e perimetrali, un coefficiente di 1 per i tramezzi interni, un coefficiente di 0,33 balconi, un coefficiente di 0,50 per corpo scala, locale tecnico e terrazza coperta, 0,25 per la corte e il lastrico solare. La superficie di quest'ultima verrà suddivisa per i tre lotti. Si precisa inoltre che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per il lotto di vendita deve intendersi come "valore a corpo" e non "a misura", quindi invariabile rispetto alle unità immobiliari visionate nei vari sopralluoghi. Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

<b>LOTTO</b>	<i>Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie parziale</i>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>
<b>1</b>	Terra	vani	52,00	1	52,00	<b>mq 105,00</b>
	Primo	vani	52,00	1	52,00	
	Terra e Primo	balconi	4,00	1/3	1,30	
<b>2</b>	Primo	vani	150,00	1	150,00	<b>mq 152,00</b>

		balconi	5,00	1/3	1,60	
3	Terra	vani	220,00	1	220,00	mq 450,00
		corpo scala	15,00	1/2	7,50	
		locale tecn.	10,00	1/2	5,00	
	Primo	vani	180,00	1	180,00	
		corpo scala	15,00	1/2	7,50	
		balconi	10,00	1/3	3,30	
		terrazzo coperto	50,00	1/2	25,00	
Lastrico Solare		165,00	1/4	41,00		
4	Terra	vani	90,00	1	90,00	mq 186,00
		corte	20,00	1/4	5,00	
	Primo	vani	90,00	1	90,00	
		balconi	5,00	1/3	1,60	

• **Criteri estimativi**

La stima del valore di mercato del beni in questione sarà effettuata attraverso due procedimenti:

A. metodo diretto : è un metodo sintetico comparativo, considerata l'ordinarietà della unità immobiliari. Tale procedimento di valutazione si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche simili che sono state di recente compravendute o stimate e quindi di prezzo o valore noto, attraverso la seguente formula:

$$V_{commerciale1} = S_{superficie commerciale} \times V_{valore unitario} =$$

B. metodo indiretto : un secondo procedimento, che darà la possibilità di verifica del risultato conseguito, si articolerà attraverso l'utilizzo dell'approccio indiretto. Tale metodo è quello basato sulla capitalizzazione del reddito, che tiene conto di un opportuno saggio lordo di fruttuosità, in linea con quello ordinario corrente sul mercato, attraverso la seguente formula

$$V_{commerciale2} = R_{reddito annuo} / r_{saggio di capitalizzazione}$$

dove :

$$R_{reddito annuo} = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

RI = reddito annuo lordo

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

**Servizi** = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

**Tr** = Tributi vari (IMU, TASI, tasse comunali, ecc.)

**Amm/ne** = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

**Sf e Ines** = Sfitto e inesigibilità

**I2** = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Esposta la metodologia che si seguirà per pervenire a due diversi risultati, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media dei due risultati.

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}}}{2}$$

Unicamente per il lotto 3 si procederà con un ulteriore procedimento estimativo per il fatto che il mercato degli edifici socio-ricreativi, a differenza di quello relativo agli edifici residenziali ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Il valore del complesso si determinerà quindi con l'ausilio, oltre ai due metodi esposti sopra, con un ulteriore metodo che darà la possibilità di verificare i risultati conseguiti:

C. metodo del valore di riproduzione: la stima si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati simili per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche. Tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova. Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui il fabbricato insiste.

Ciò premesso, si passa alla stima del valore di riproduzione ( $V_{rip}$ ) che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{\text{commerciale3}} = V_s + K_c \times (1 - D)$$

Dove:

$V_s$  è il valore di mercato dell'area di sedime su cui insiste l'immobile

$K_c$  è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato che si può determinare mediante computo metrico estimativo o, quando si tratta di moduli costruttivi standard, mediante l'attribuzione di un costo medio a metro quadro o a metro cubo.

$D$  è il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato (espresso in percentuale) determinato in base alla formula dell'Unione Europea Esperti Contabili nel modo seguente:

$$d = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

essendo  $A$  il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato medesimo.

Riconosciuta l'approssimativa coincidenza quantitativa dei tre valori, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media dei due risultati.

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}} + V_{\text{commerciale3}}}{3}$$

- **Procedimento estimativo**

- A) Metodo diretto: *Stima sintetica comparativa*

Per la valutazione si è proceduto effettuando sia un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Vibo Valentia e nei Comuni dove sono ubicati gli immobili, basate su offerte e vendite per immobili siti in prossimità dei beni in oggetto, sia consultando i valori OMI – 2° semestre 2017 – che riportano i seguenti valori (*allegato K*):

<b>OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio</b>						
Comune	Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
			min.	max.	min.	max.
ARENA	Abitazioni di tipo economico	Normale	360	490	1,4	2
VIBO VALENTIA	Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1100	3	4,3
SAN COSTANTINO	Uffici	Normale	530	680	3	3,8
SANT'ONOFRIO	Abitazioni di tipo economico	Normale	380	510	1,6	2,1

Per poter determinare il valore unitario di mercato attribuibile al bene oggetto di stima i dati economici rilevati, attraverso un processo di omogeneizzazione, sono stati comparati con ogni unità immobiliare da valutare in funzione delle seguenti caratteristiche:

- *Caratteristiche estrinseche*

**a) Localizzazione:** ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanze pedonali di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di riqualificazione dell'ambiente sterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito ecc.

**b) Posizione:** l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, prospicienza.

- *Caratteristiche intrinseche*

**c) Tipologiche:** età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensione forma e distribuzione interna degli ambienti, dimensione e forma delle aperture dei vani, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici, rifiniture, ristrutturazione, altezza di piano.

**d) Produttive:** presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura, necessità di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenza di

vincoli ambientali e idrologici.

Considerati le varie caratteristiche, lo stato d'uso e di manutenzione sia interna che esterna, l'ubicazione centralissima di ogni immobile, la potenzialità edificatoria in caso di demolizione e ricostruzione per gli immobili in cattive condizioni, si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario pari a :

*Arena*: 350,00 €/mq

*Vibo Valentia*: 900,00 €/mq

*San Costantino*: 550,00 €/mq

*Sant' Onofrio*: 200,00 €/mq

Avremo dunque, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale 1}} = S_{\text{commerciale}} \times V_{\text{medio ragguagliato}}$$

LOTTO n. 1 :  $V_{\text{com. 1}} = 105 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 36.750,00 \text{ €}$

LOTTO n. 2 :  $V_{\text{com. 1}} = 152 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 136.800,00 \text{ €}$

LOTTO n. 3 :  $V_{\text{com. 1}} = 450 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 247.500,00 \text{ €}$

LOTTO n. 4 :  $V_{\text{com. 1}} = 186 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 37.200,00 \text{ €}$

---

#### B) Metodo Indiretto: capitalizzazione del reddito

Il procedimento di stima indiretta basato sulla capitalizzazione dei redditi prevede la conoscenza di due elementi fondamentali:

**R** = reddito annuo continuo e sicuro ricavabile dall'immobile

**r** = saggio lordo di fruttuosità

da cui poter ottenere il valore commerciale attraverso la formula :

$$V_{\text{commerciale2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

Gli immobili si considerano locabili a libero mercato per cui applicheremo la formula

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

La stima del più probabile valore di locazione dell'immobile è stata effettuata attraverso il procedimento di *metodo sintetico comparativo*, considerata l'ordinarietà delle unità immobiliari. Per avere un quadro più ampio della

situazione di mercato si è tenuto conto dei valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio, – 2° semestre 2017 – riportati sopra. Considerati le varie caratteristiche, lo stato d’uso e di manutenzione sia interna che esterna, si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di locazione pari a :

Arena: 1,40 €/mq

Vibo Valentia: 3,65 €/mq

San Costantino: 2,50 €/mq

Sant’ Onofrio: 0,80 €/mq

Moltiplicati per le rispettive superficie commerciale e per 12 mesi, daranno un canone annuo pari a:

LOTTO n. 1 :  $RI_{reddito\ lordo\ annuo} = € 1.764,00$

LOTTO n. 2 :  $RI_{reddito\ lordo\ annuo} = € 6.658,00$

LOTTO n. 3 :  $RI_{reddito\ lordo\ annuo} = € 13.500,00$

LOTTO n. 4 :  $RI_{reddito\ lordo\ annuo} = € 1.785,00$

Calcolando le detrazioni per ogni lotto avremo

*Lotto 1*

Q = € 1.764,00 x 7% = € 123,48

Servizi = € 1.764,00 x 7% = € 123,48

Tr = € 1.764,00 x 7% = € 123,48

Amm/ne = € 1.764,00 x 2% = € 35,28

Sf e Ines = € 1.764,00 x 2% = € 35,28

$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf\ e\ Ines) \times 0,07 = € 15,40$

Per cui:

$R_{redd.annuo} = RI - Detr. = € 1.764,00 - € 15,40 = € 1.748,00$

*Lotto 2*

Q = € 6.657,00 x 7% = € 466,03

Servizi = € 6.657,00 x 7% = € 466,03

Tr = € 6.657,00 x 7% = € 466,03

$$\text{Amm/ne} = € 6.657,00 \times 2\% = € 133,15$$

$$\text{Sf e Ines} = € 6.657,00 \times 2\% = € 133,15$$

$$I2 = \frac{1}{2} \times (\text{Q} + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0,07 = € 58,25$$

Per cui:

$$R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = € 6.657,00 - € 58,25 = € 6.599,00$$

*Lotto 3*

$$\text{Q} = € 13.500,00 \times 7\% = € 945,00$$

$$\text{Servizi} = € 13.500,00 \times 7\% = € 945,00$$

$$\text{Tr} = € 13.500,00 \times 7\% = € 945,00$$

$$\text{Amm/ne} = € 13.500,00 \times 2\% = € 270,00$$

$$\text{Sf e Ines} = € 13.500,00 \times 2\% = € 270,00$$

$$I2 = \frac{1}{2} \times (\text{Q} + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0,07 = € 118,13$$

Per cui:

$$R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = 13.500,00 - € 118,13 = € 13.382,00$$

*Lotto 4*

$$\text{Q} = € 1.785,00 \times 7\% = € 125,00$$

$$\text{Servizi} = € 1.785,00 \times 7\% = € 125,00$$

$$\text{Tr} = € 1.785,00 \times 7\% = € 125,00$$

$$\text{Amm/ne} = € 1.785,00 \times 2\% = € 35,71$$

$$\text{Sf e Ines} = € 1.785,00 \times 2\% = € 35,71$$

$$I2 = \frac{1}{2} \times (\text{Q} + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0,07 = € 15,62$$

Per cui:

$$R_{\text{redd.annuo}} = \text{RI} - \text{Detr.} = 1.785,00 - € 15,62 = € 1.770$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Esso è fissato pari a : abitazioni  $r = 4,0\%$  ; terziario  $r = 5,0\%$

Avremo, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale}2} = R \text{ reddito annuo} / r \text{ saggio di capitalizzazione}$$

$$\text{LOTTO n. 1 : } V_{\text{commerciale}2} = \text{€ } 1.749,00 / 4,0\% = \text{€ } 43.714,00$$

$$\text{LOTTO n. 2 : } V_{\text{commerciale}2} = \text{€ } 6.599,00 / 4,0\% = \text{€ } 164.983,00$$

$$\text{LOTTO n. 3 : } V_{\text{commerciale}2} = \text{€ } 13.382,00 / 5,0\% = \text{€ } 267.637,00$$

$$\text{LOTTO n. 4 : } V_{\text{commerciale}2} = \text{€ } 1.77 ,00/ 4,0\% = \text{€ } 44.249,00$$

---

### C. metodo del valore di riproduzione

Per il Lotto 3, vista la particolarità della destinazione d'uso, viene eseguito un ulteriore procedimento estimativo

$$V_{\text{commerciale}1} = V_s + K_c \times (1 - D)$$

Si procede quindi al calcolo dei vari fattori.

#### **a) ( $V_s$ ) Fattore Area**

La superficie del lotto su cui sorge il fabbricato è di circa 250 mq e il costo unitario considerato è pari a 200,00 €/mq per cui avremo un costo dell'area di sedime pari a :

$$\underline{V_s = 250 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 50.000,00}$$

#### **b) Costo di costruzione ( $K_c$ )**

Il costo di costruzione, tenendo conto dello stato di finitura dell'immobile, si compone di:

1. costi per la realizzazione dell'edificio
2. spese tecniche (9% di 1)
3. oneri di urbanizzazione/costruzione (4% di 1)
4. spese generali dell'impresa (5% di 1)

Dalle ricerche di mercato effettuate in loco si è verificato che il più probabile valore di realizzazione a nuovo unitario di fabbricati con caratteristiche plano-volumetriche, di finiture e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile

oggetto di valutazione risulta pari € 500/mq. Considerando che la superficie commerciale è pari a metri quadri 450 avremo che i costi per la realizzazione sono pari a :

$$\text{mq } 450 \times 500 \text{ €/mq} = 225.000 \text{ euro}$$

Avremo quindi:

1. costi per la realizzazione dell'edificio .....	225.000,00
2. spese tecniche (9% di 1).....	20.250,00
3. oneri di urbanizzazione/costruzione (4% di 1).....	9.000,00
4. spese generali dell'impresa (5% di 1) .....	11.250,00
Totale.....	265.500,00

$$\underline{K_c = 265.500,00 \text{ euro}}$$

### c) Fattore di deprezzamento ( D )

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni 80 per cui si considera un'età di circa 40 anni. La vita utile è considerata di 80 anni. Avremo quindi :

$$\underline{D} = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(40/80 \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = \underline{34,14\%}$$

### Valore immobile ( V )

Sostituendo i valori trovati nell'espressione matematica indicata all'inizio avremo il valore del complesso alberghiero.

$$V_{\text{commerciale } 3} = V_s + K_c \times ( 1 - D )$$

$$V_{\text{rip.}} = \text{€ } 50.000,00 + \text{€ } 265.500,00 \times ( 1 - 34,14\% ) = \text{€ } 222.860 ,00$$

---

### Valutazione LOTTI

I valori degli immobili ricercati attraverso le due/tre diverse metodologie risultano prossimi tra loro per cui il più probabile valore attribuibile ad essi è quello derivante dalla loro media aritmetica.

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale}1} + V_{\text{commerciale}2}}{2}$$

Per i singoli lotti, con le dovute approssimazioni, avremo:

**LOTTO n. 1**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 36.750,00 + \text{€ } 43.714}{2} = 40.232,06 \text{ euro}$$

**VALORE LOTTO N. 1**  
**€ 40.000,00**  
(quarantamila euro)

**LOTTO n. 2**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 136.800,00 + 164.983,65 \text{ €}}{2} = 150.891,83 \text{ euro}$$

**VALORE LOTTO N. 2**  
**€ 151.000,00**  
(centocinquantunomila euro)

**LOTTO n. 3**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 247.500,00 \text{ €} + 267.637,50 \text{ €} + 222.860,00 \text{ €}}{3} = 245.999,17 \text{ euro}$$

Quota di proprietà: 1/6 dell'intero

**VALORE LOTTO N. 3**  
**€ 246.000,00**  
(duecentoquarantaseimila euro)

**LOTTO n. 4**

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{\text{€ } 37.200,00 + 44.249,40 \text{ €}}{2} = 41.000,00 \text{ euro}$$

**VALORE LOTTO N. 4**  
**€ 41.000,00**  
(quarantunomila euro)

---

**12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

*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 pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Lotto n.1- Piano terra: indipendente. Piano primo: non si sono rinvenute notizie riguardanti

---

**13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.**

*13. 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 pignorare ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.*

Sui lotti dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- L. Iscrizione di ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Territori di Vibo Valentia in data 2/08/2011 ai nn. 799/4501 per la somma complessiva di euro 3.000.000,00 per sorte ingiunta di euro 29.857.179,19 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 3/06/2001 rep. 31873, a favore
- L. Iscrizione di ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 23/05/2016 ai nn. 309/2808 per la somma complessiva di euro 809.753,56 a garanzia della somma di euro 404.876,78 emessa da Equitalia Sud Spa in data 23/05/2016, rep 6125/9716, iscritta a
- L. Iscrizione di ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 4/10/2016 ai nn. 600/5682 per la somma complessiva di euro 287.471,90 a garanzia di un credito tributario di euro 143.735,95 emessa da Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. in data 19/09/2016, rep 253/9716, i
- N. Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 01/06/2017 rep. 32257, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 04/07/2017 nn. 2827/3458,
- V. Iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territori di Vibo Valentia in data 11/12/2006 nn. 1450/9644 per la somma complessiva di euro 22.500.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 15.000.000,00,

**14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.**

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

I dati necessari per la presentazione della voltura catastale all'Agenzia del Territorio sono :

---

**Dati Catastali - Dati Anagrafici degli acquirenti - Atto di Compravendita**

Di seguito vengono indicati i dati catastali :

**Lotto n. 1:** Comune Censuario Arena - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 3, particella 325, sub.4, A/6 e sub.12 A/3.

**Lotto n. 2:** Comune Censuario Vibo Valentia - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 32, particella 1292, sub.7, A/3

**Lotto n. 3:** Comune Censuario San Costantino - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 1, particella 371, sub.1, C/1 e sub.3, A/3.

**Lotto n. 4:** Comune Censuario Sant'Onofrio - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n.6, particella 292, A/4.

Il costo per ciascuna la voltura è..... € 149,00

---

**15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA**

*12. 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.)*

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

---

**16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.**

*15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare la valutazione di fattibilità, con*

specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Non vi è possibilità di convertire la destinazione d'uso degli immobili nel rispetto dei regolamenti edilizi di ogni Comune.

---

### **17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI**

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

Come dichiarato dai referenti di partito sui beni staggiti non sono stati concessi contributi regionali o comunitari.

---

### **18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI**

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

Non vi sono ulteriori informazioni utili.

---

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimando a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Vibo Valentia 30 Settembre 2018

In fede



Architetto  
PAOLA  
BALDO  
Iscritto all'albo  
col n. 375

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
PROV. DI VIBO VALENTIA

