



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Esecuzioni

Dott. Mario Miele

E.I N° 20/2022

CHEBANCA
contro



Avv.ti Parte Attrice per delega:

Avv. Marco Pesenti,

Avv. Elettra Cortese

Udienza al 15/11/2022

Il C.T.U.

Arch. Giovanna Porretta

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 20/2022

CHE Banca S.p.A., contro [REDACTED] L'Ill.mo sig. Giudice Dott. Mario Mieli del Tribunale di Vibo Valentia in data 15/07/2022 ha conferito alla sottoscritta Arch. Giovanna Porretta, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 183, 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 19/07/2022 veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati.

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:

INDICE

1. Introduzione	23
2. Primo quesito: Analisi dei documenti depositati ex art. 567c.p.c.	24
3. Secondo quesito: Identificazione dei beni	28
4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.....	28
5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO.	32
6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	33
7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI	33
8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	34
9. Ottavo quesito: VARIAZIONI urbanistiche.....	34
9. Nono quesito: VARIAZIONI CATASTALI	35
11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.	35
12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DIMANUTENZIONE	41
13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DACANCELLARSI.....	42
13. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.....	42
15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA	42
16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.	43
17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI	43
18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI	43

ALLEGATI

- A. Estratti di Mappa e planimetrie- Visure catastali
- B. Atto di compravendita
- C. Atto di pignoramento
- D. Incarico – accettazione - Quesiti
- E. Verbale di accesso
- F. Certificazione Urbanistica Richiesta Comune
- G. A.P.E.
- H. Rilievo Fotografico
- I. Certificazione Notarile sostitutiva del certif. ipotecario Ventennale
- J. Valori OMI
- K. Ricevute Pec
- L. Parcella

1. Introduzione

La sottoscritta, Arch. Giovanna Porretta, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione, che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, il mercato immobiliare, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, le valutazioni e le consultazioni.

PARTE DEBITRICE: [REDACTED] Importo del precetto: € [REDACTED]

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: **13/04/2022** Numero cronologico del pignoramento: **394**.

Oggetto della domanda: **Espropriazione Immobiliare** - Codice: **[6..|00..| 001..]**

creditore precedente: natura giuridica: società CHEBANCA S.p.A. (C.F./PIVA: 10359360152) e residente in Milano, Viale Bodio N. 37 - palazzo N, 4 **domicilio eletto:** Avv. Pesenti Marco (C.F./P. IVA : PSNMRC63E05F205W) MILANO Via Correggio , 43

debitore esecutato: natura giuridica: persona fisica

[REDACTED] (C.F./PIVA: [REDACTED])

e residente in [REDACTED], via [REDACTED]

Data notifica precetto: 17/01/2022 Data notifica pignoramento: 05/04/2022

TITOLO ESECUTIVO: parte creditrice: CHEBANCA S.p.A. COD FISC.: 10359360152 tipologia del titolo: Mutuo Fondiario Descrizione Del Titolo: Notaio Romano - rep 29021

BENI IMMOBILI:

1) Riferimento : Ubicazione : Via Giuseppe Sorbilli - San Gregorio D'Ippona - Piano : - descrizione : abitazione di tipo economico Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A3 - Abitazione di tipo economico Sezione: - Foglio: 6 - Particella: 378 - Sub: 3 - Graffato: Numero vani: 0 *rendita c.* €187,99

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- 100 % Proprietà di [1] abitazione di tipo economico in capo a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) residente in [REDACTED] - [REDACTED] (VV), Via [REDACTED]

Si sono proseguite le operazioni programmando, insieme all'Avv. Alessia Masè, custode nominato, **il sopralluogo** per la visione dei beni per il giorno **05 Agosto 2022 alle ore 10,30** con incontro presso l'immobile e all'orario stabilito mi sono recata sul luogo e precisamente in San Gregorio, in via G. Sorbilli n.34 piano 2° e 3° In tale occasione il debitore esecutato (██████████) non era presente, ma era presente la moglie..

(allegato D).

2. Primo quesito: Analisi dei documenti depositati ex art. 567c.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/debitore/i.*

Documentazione Catasto

Non è presente documentazione catastale.

Conservatoria dei RR.II.

E' presente la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta il 03/06/2022 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare **CERTIFICA CHE:**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 03/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze

e formalità:

* All'esecutato, ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile San Gregorio D'Ippona Foglio 6 Particella 378 Sub. 3, è pervenuta per atto di compravendita del 17/05/2007 Numero di repertorio 29036/9638 Notaio Romano Beatrice Sede Tropea (VV) trascritto il 08/06/2007 nn. 3622/2518 da potere di ██████████

██████████ Nata il ██████████ a ██████████ (VV) Codice fiscale ██████████

* A ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, dell'immobile San Gregorio D'Ippona Foglio 6

Particella 378 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/08/2005
Numero di repertorio 27164 Notaio

Romano Beatrice Sede Tropea (VV) trascritto il 06/09/2005 nn. 5149/3342 da potere
di [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VV) Codice fiscale

* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà bene personale,
dell'immobile San Gregorio D'Ippona Foglio 6

Particella 378 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/08/2005
Numero di repertorio 27164 Notaio

Romano Beatrice Sede Tropea (VV) trascritto il 06/09/2005 nn. 5147/3340 da potere
di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VV) Codice
fiscale [REDACTED]

* Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione in morte
di [REDACTED]

28/03/1894 deceduto il 10/06/1962 (den.28 vol.106) trascritta il 13/05/1963 al n.7003
e successivo atto di divisione in

Notar Facciali del 06/05/1963 trascritto il 14/05/1963 al n.7040, da comproprietà con

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED];

Nel ventennio preso io esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 2738/615 del 05/05/2007 ipoteca volontaria nascente da
concessione a garanzia

di mutuo del 27/04/2007 Numero di repertorio 29021/9626 Notaio Romano Beatrice
Sede Tropea (VV)

A favore di MICOS BANCA S.p.A. Sede Milano Codice fiscale 10359360152
(Domicilio ipotecario eletto AGENZIA

Del Territorio Vibo Valentia Via Spoglia),

contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VV) Codice fiscale

[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] quale debitore non

datore di ipoteca

capitale € 98.000,00 Totale € 147.000,00 Durata 30 anni

Grava su San Gregorio D'Ippona Foglio 6 Particella 378 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 3180/2765 del 03/06/2022 nascente da VERBALE DI pignoramento immobili del

05/0412022 Numero di repertorio 394 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vibo Valentia Sede

Vibo Valentia

A favore di CHEBANCA S.p.A. Sede Milano Codice fiscale 10359360152

(Richiedente: Studio Legale La

Scala Via Correggio,43 Milano),

contro

Grava su San Gregorio D'Ippona Foglio 6 Particella 378 Sub. 3

CERTIFICA: altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 03/06/2022, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di San Gregorio D'Ippona (VV) Foglio 6 Particella 378 subalterno 3 Natura A3 Classe I Consistenza 6,5 vani Indirizzo Via Giuseppe Sorbilli Piano 2-3 Totale 130 mq Totale escluse aree scoperte 138 mq Rendita catastale Euro 187,99

In ditta a:

proprietà

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: sostituzione riferimenti di mappa del 02/03/1984 in atti dal 22/03/1997 notifica N.

2960 (n. 238.1/1984)

Dati derivanti da: costituzione del 02/03/1984 in atti dal 30/06/1987

Titolo di provenienza

Non è presente titolo di provenienza.

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 i documenti catastali, quali la visura l'estratto di mappa e la planimetria (*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 ante ventennio, i cui estremi dovranno essere sempre indicati.*

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale allegata agli atti (*allegato G*) All'esecutato, [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile San Gregorio D'Ippona Foglio 6 Particella 378 Sub. 3, è pervenuta per atto di compravendita del 17/05/2007 Numero di repertorio 29036/9638 Notaio Romano Beatrice Sede Tropea (VV) trascritto il 08/06/2007 nn. 3622/2518 da potere di [REDACTED]

Al venditore [REDACTED], il bene è pervenuto la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, dell'immobile San Gregorio D'Ippona Foglio 6 Particella 378 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/08/2005 Numero di repertorio 27164 Notaio Romano Beatrice Sede Tropea (VV) trascritto il 06/09/2005 nn. 5149/3342 da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, dell'immobile San Gregorio D'Ippona Foglio 6 Particella 378 Sub. 3, è pervenuta per atto di donazione accettata del 10/08/2005 Numero di repertorio 27164 Notaio Romano Beatrice Sede Tropea (VV) trascritto il 06/09/2005 nn. 5147/3340 da potere di [REDACTED]

* Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] (den.28 vol.106) trascritta il 13/05/1963 al n.7003 e successivo atto di divisione in

3. Secondo quesito: Identificazione dei beni

1. provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.

2. 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.

Identificazione del bene: L'immobile è un'abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo e terzo, edilizio sito in Comune di San Gregorio D'Ippona(VV), , identificata al Catasto Fabbricati della provincia di Vibo Valentia, al: Foglio 6, particella 378 sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5, Sup. Catastale Totale: 138 mq. Totale: escluse aree scoperte: 130 mq-Rendita euro, via G. Sorbilli n.34, .

Confini: L'appartamento in oggetto confina con terreni circostanti

Atto di pignoramento: Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia in data 03/06/2022., a favore Ragione sociale Che Banca S.P.A con sede in Milano contro il Signor [REDACTED] 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.

Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento facente parte di un Fabbricato edilizio sito in San Gregorio D'Ippona (VV) costituito da un corpo di fabbrica, avente numero 3 elevazioni compreso il terrazzo.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano 2 , terzo fuori terra ed un ripostiglio al piano terzo, .

Il fabbricato identificato per un totale complessivo di n°3 appartamenti, piano terra, primo piano, secondo e terzo.



Il complesso sorge a 10 min (6,2 km) passando per SS182, , nelle immediate vicinanze di Vibo Valentia

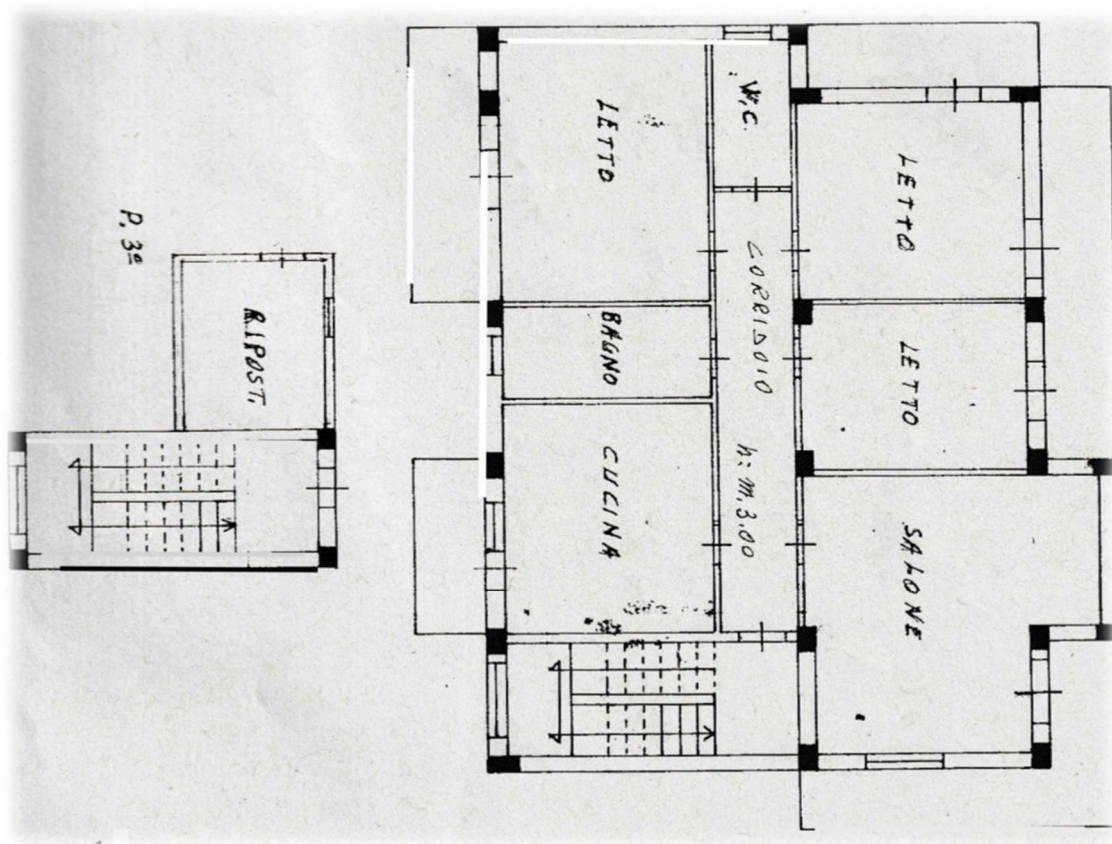
La costruzione risale alla fine degli anni '1986. La struttura portante è in cemento armato con tetto di copertura a terrazzo. Esternamente il corpo di fabbrica si presenta in condizioni d'uso e di manutenzione scadenti. Il vano scala versa in condizioni mediocre.

L'appartamento, ubicato al terzo piano fuori terra , ha accesso diretto dal vano scala, ed è composto da: **ingresso/corridoio, cucina, un salone, tre vani, due bagni e balconi, oltre il ripostiglio al quarto piano fuori terra .**

Nel complesso ha una superficie complessiva lorda di circa 140 mq circa . Le aperture sono su quattro lati e l'altezza interna è pari a ml 3,00. Tutto l'appartamento

si presenta condensa su tutte le pareti e tetto.

Figura 1: Stato di fatto



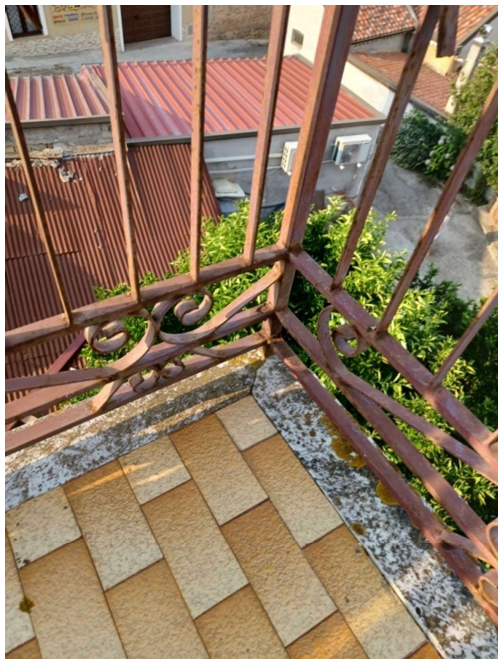
Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo civile, ovvero pareti in intonaco liscio con finitura in pittura colorata, pavimento ceramica monocottura, rivestimento delle pareti cucina, bagni rivestiti con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno , infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio. I servizi sono datati lavabo, bidet, vaso doccia.

Sotto il profilo della dotazione di impianti, l'appartamento è fornito di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di climatizzazione.

Attualmente, come si è potuto constatare durante le operazioni di sopralluogo, lo stato di conservazione dell'immobile è scadente, e necessita di lavori di manutenzione straordinaria, quali:

• [REDACTED]
[REDACTED].

Il “taglio commerciale” dell'alloggio è mediocre esso è di medie proporzioni ed è di buona vivibilità.





5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO.

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 ilrilascio.

- **L'abitazione si trova nel possesso dello stesso ed è nella disponibilità del debitore.**

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

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 diriscatto*

Sul bene non grava alcuna formalità.

7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI

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, sono riportati nel verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 03/06/2022 ai nn 3180/2765 emesso dal Tribunale di Vibo Valentia e notificato il 05/04/2022 contro [REDACTED] a favore SIENA NPL 2018 S.R.L.

I costi per le cancellazioni delle formalità non opponibili all'acquirente riguardano n. 1 pignoramento immobiliare.

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

- Imposta Ipotecaria (n° 1 ipoteca x40€)€ 40,00
- Imposta bollo€ 59,00
- Cancellazione pignoramento (n°1 pignoramenti x 200,00 €)€200,00
- Il totale delle spese di cancellazione delle formalità È

Stimato quindi complessivamente in.....€ 299,00,00

8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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 milleproroghe.

Dalla certificazione acquisita presso il comune di San Gregorio D'Ippona

Concessione in sanatoria n. 14//05 del 17/08/2005, domanda di condono presentata in data 23/01/1986

9. Ottavo quesito: VARIAZIONI URBANISTICHE

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento e la sanatoria di quanto realizzato difformemente ai titoli edilizi riportati.

Dal confronto tra la planimetria acquisita presso l'ufficio tecnico comunale e lo stato dei luoghi non emergono delle discordanze

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non emergono discordanze

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.*

Non è presente, attestato di certificazione energetica dell'immobile in oggetto di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della CE n° 2002/91. Pertanto verrà rilasciato dalla sottoscritta.

Inoltre non è necessario produrre 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, in quanto la singola unità abitativa possiede una potenza impegnata inferiore a 6 kw, ed è caratterizzata da superficie inferiore a 400 mq.

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

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 parere 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;

- **Divisioni in Lotti divendita**

Visto l'unicità del bene si procederà alla vendita del compendio pignorato in un unico Lotto, qui sinteticamente indicato:

LOTTO UNICO: Abitazione di tipo civile, facente parte di una costruzione edilizia sita in via Sorbilli n. 35

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 0,30 per i balconi. 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 nel secondo semestre 2021.

- **Criterio di stima e valutazione**

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 similari che sono state di recente compravendute o stimate e quindi di prezzo o valore noto, attraverso la seguente formula:

$$V_{commerciale1} = Superficie\ commerciale \times Valore\ unitario =$$

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 :

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

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	COEF F.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Secondo piano	Abitazione	130,00 mq	1	130,00 mq
	<u>balconi</u>	19,37 mq	0,30	5,80
<u>Terzo piano</u>	ripostiglio	8,50 mq	0,30	2,55 mq
CONSISTENZA TOTALE				138,35 mq

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.

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

2

A. Metodo diretto: *Stima sinteticacomparativa*

Per la valutazione si è proceduto effettuando sia un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Vibo Valentia offerte e vendite per abitazioni siti in prossimità dei beni in oggetto e consultando i valori OMI *per Vibo Valentia (VV) primo semestre 2019 – Suburbana /ZONA VIALE STAZIONE, VIA ROMA PURGATORIO* che riporta per i locali a destinazione abitazione di tipo civile seguenti valori (*allegatoH*):

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	Normale	340	485	1,5	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, vengono comparati con l'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 esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito ecc.

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

- *Caratteristiche intrinseche*

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 dipiano.

c) 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 si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di 380,00 €/mq.

Avremo dunque, con le dovute approssimazioni:

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

$V_{\text{commerciale1}} = \underline{138,35 \text{ mq} \times 380,00 \text{ €/mq} = \text{€} \cdot 52.573,00$

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:

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

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 dell'unità immobiliare, supportato dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari *sopra riportate*, che indicano come valore di locazione (€/mq x mese) per i locali a destinazione abitazione min. €/mq 1,5 e max. €/mq 2,1 al mese.

Considerate le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di euro 1,7 a metro quadro per mese, che moltiplicato per la superficie pari a 138,35 mq darà un canone mensile pari a € 235,20, arrotondato a € 235,00 appartamento.

Ne segue che il reddito annuo lordo è : $RI_{\text{redditolordoannuo}} = €235 \times 12 = 2.820,00$

Calcolando le detrazioni

Q =	€	2.820,00 x 7% = € 197,40
Servizi =	€	2.820,00 x 7% = € 197,40
Tr =	€	2.820,00 x 7% = € 197,40
Amm/ne =	€	2.820,00 x 2% = € 56,40
Sf e Ines =	€	2.820,00 x 2% = € 56,40

$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + \text{Sf e Ines}) \times 0,07 = € 79,80$ Per cui:

$R_{\text{redd.annuo}} = RI - \text{Detr.} = € 2.820,00 - € 705,00 = € 2.115,00$

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 : $r = 3,0\%$.

Avremo, con le dovute approssimazioni: $V_{commerciale2} = R \text{ reddito annuo} / r \text{ saggio di capitalizzazione}$

$$V_{commerciale2} = \underline{\underline{\text{€ } 2115,00 / 3,0\% = \text{€ } 70.500,00}}$$

Valutazione L

Il più probabile valore attribuibile ad essi è quello derivante dalla loro media aritmetica, con le dovute approssimazioni:

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

$$V_{commerciale} = \frac{52.573,00}{2} + \frac{70.500,00}{2} = 61.536,50 \text{ euro}$$

VALORE COMMERCIALE

LOTTO UNICO

€.61.550.00 ARROTONDATO

(SESSANTUNOQUECINQUECENTOCINQUANTA,00)

Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DIMANUTENZIONE

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;

➤ **L' immobile in oggetto è in condominio. A conduzione familiare**

12. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DACANCELLARSI.

Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizionipregiudizievoli.

Sul lotto dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità: a favore di SIENA NPL 2018 S.R. quale titolare della ditta “ Impresa Edile SIENA NPL 2018 S.R.L” con sede in Vibo Valentia, notificato al signor [REDACTED] dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 18.12.2018 rep. 1669 trascritto in data 24.12.2018 ai nn° 6980/5856;

Trascrizione di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia del 24/12/2018 rep. 1669, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/12/2016 ai nn. 6980/5856, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L, contro il debitore per la quota di proprietà all’intero.

13. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.

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 :

Comune Censuario ViboValentia-Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n 6, particella 378 sub. 3 Cat.A/3 classe 1

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

15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA

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.

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 necessità di convertire la destinazione d'uso dell'immobile poiché corrispondente a quella per cui sono stati autorizzati

17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI

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

Come dichiarato dal proprietari sui beni staggiti non sono stati concessi contributi regionali o comunitari.

18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

Indica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria per i seguenti interventi:

- impermeabilizzazione e rifaimento intonaco
- putturazione dell'appartamento

La spesa per l'esecuzione dei lavori è di circa€ 30.000,00.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 20/2022
CHEBANCA contro [REDACTED]

QUADRO RIASSUNTIVO

A - VALORE DELL'IMMOBILE			
A 1.1 - Valore stimato		€	61.550,00
	Totale ImmobileA	€	61.550,00
C - CANCELLAZIONE			
C 1.1 - Cancellazione delle formalità		€	299,00
	Totale C	€	299,00
D- TRACRIZIONE			
D 1.1 - Voltura di beni		€	149,00
	Totale D	€	149,00
Lavori di manutenzione straordinaria		€	30 000,00
	Totale Lavori G	€	30 000,00

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 e delucidazioni.

Vibo Valentia li
In fede

IL C.T.U.
(arch. Giovanna Porretta)

