

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDIMENTO:** creditore Spring Spv s.r.l. - [REDACTED]  
Numero di ruolo generale: 20 / 2020.

### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice: Dott. Mario Miele  
Custode: Avv. Antonella Misiti

Esperto Stimatore: Ing. Cristian Genovese



Il Giudice ha conferito al sottoscritto Ing. Cristian Genovese l'incarico di esperto estimatore nella procedura descritta in epigrafe, chiedendogli di:

Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).

Previa comunicazione scritta al debitore, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, all'indirizzo risultante dagli atti, ed al creditore procedente, dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile, provvedere:

1. Ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.
2. Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare 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); indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti, mortis causa, non trascritti.
3. A fornire una sommaria descrizione dei beni.
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio.
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od 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 o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di riscatto
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno



- cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili, provvedere ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo, sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indicare in particolare gli estremi della concessione ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
  8. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari, non regolarmente accatastate.
  9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno
    - ❖ della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, a provvedere alla redazione della stessa;
    - ❖ della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici, di cui al D.M. MISE del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
  10. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali, per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione anche della sola quota. Indicare, espressamente e compiutamente, le condizioni dell'immobile ed il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, procedere al calcolo della superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato, praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti, in maniera distinta, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo considerare, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile, solo se trascritta in data anteriore alla data di



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

## Studio degli atti del procedimento

*Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene ai debitori; aggiornare i documenti catastali già depositati ed acquisire quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale, scheda planimetrica del catasto fabbricati).*

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto esaminava la documentazione ex art. 567 c.p.c., osservando che era sostituita da certificazione notarile risalente al titolo di provenienza ante ventennio. Il pignoramento risulta infatti trascritto sui RRII il giorno 18 settembre 2021, mentre la certificazione notarile risale al titolo di provenienza per atto del Notaio Antonino Poma,



in Briatico (VV), del giorno 2 ottobre 1975, rep. 1043, trascritto il 13 ottobre 1975 al volume 97 numero 352. Lo scrivente verificava la corrispondenza tra i dati riportati nella certificazione notarile e quelli catastali ed acquisiva le planimetrie del catasto fabbricati relativa ai beni pignorati. Si riferisce che, da visure del 9/2/2022, risultava che i due immobili commerciali erano censiti nel catasto fabbricati del Comune di Briatico (VV) al foglio 4, particella 764, uno al subalterno 17, categoria C/1, classe 1, consistenza 177 mq, e l'altro allo stesso foglio e particella ma al subalterno 16, categoria C/1, classe 1, consistenza 165 mq. Gli immobili, posti al piano terra, si trovano in Contrada Solaro s.n.c. e la loro categoria corrisponde a negozi e botteghe.

La società [REDACTED] diviene proprietaria dei due immobili in tempi diversi.

## Quesiti

### *1. Avverta questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.*

Il sottoscritto comunicava per iscritto, a mezzo raccomandata con A.R. al debitore esecutato ed a mezzo pec al creditore procedente, l'incarico ricevuto e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il 26 ottobre 2021. Le operazioni iniziavano il giorno fissato ed erano svolte congiuntamente dallo scrivente e dal custode Avv. Antonella Misiti; veniva individuato il fabbricato ed ispezionata l'area pertinenziale ma non era possibile accedere agli immobili, poiché erano chiusi e nessuno in rappresentanza della proprietà era presente per garantirne l'accessibilità.

Si procedeva ad un secondo sopralluogo, sempre congiuntamente al custode, il giorno 11 novembre 2021; alle operazioni partecipava l'Avv. Caterina De Luca, difensore della società esecutata. Era possibile accedere solo all'unità immobiliare subalterno 17, all'interno della quale venivano eseguiti rilievi anche fotografici; non si riusciva ad accedere alla corte esclusiva dello stesso subalterno, posta in adiacenza del prospetto posteriore del fabbricato, poiché la porta, fra il retrobottega e la corte, rimaneva chiusa ed inoltre non si poteva ispezionare una porzione dell'immobile, poiché la relativa serranda era chiusa. Non era neanche possibile accedere al subalterno 16, poiché nessuna delle corrispondenti serrande era apribile.

Il giorno 2 febbraio 2022 si procedeva ad un terzo sopralluogo, sempre congiuntamente al custode, ed anche in questa circostanza era presente l'avv. De Luca. Si completava l'ispezione del



subalterno 17, visionando la corte esclusiva posteriore all'immobile e la porzione dello stesso non visionata nel precedente sopralluogo. Si ispezionava inoltre il subalterno 16, accedendovi tramite una delle serrande; era possibile visionarne ogni parte, compresa la corte esclusiva posteriore al fabbricato.

*2. Identifichi il bene 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.*

I beni pignorati consistono nella proprietà intera, in testa alla [REDACTED] di due unità immobiliari classate come negozi o botteghe, in Briatico (VV), Contrada Solaro s.n.c.; le unità si trovano al piano terra di un fabbricato a quattro elevazioni più mansarde. Le unità in esame confinano fra loro ed inoltre con il vano scala e con il limite della proprietà condominiale; prospettano poi sull'area, sulla quale i condomini possono posteggiare. Sebbene non esistano divisioni materiali né segnaletica orizzontale, non tutta l'area adibita a posteggio è condominiale: due porzioni di quell'area sono infatti private e spettano alle due unità in studio, alle quali sono adiacenti. I beni sono stati pignorati con atto dell'Avv. Grazia Gugliotta, in rappresentanza della Spring SPV S.r.l., trascritto nei RR II di Vibo Valentia in data 18 maggio 2021, registro particolare 2141, registro generale 2464. I beni sono pervenuti in piena proprietà all'esecutata rispettivamente: il subalterno 17 mediante atto di conferimento in società del Notaio Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 28 giugno 2004, rep. 49867, trascritto in Vibo Valentia il giorno 20 luglio 2004, ai n.ri 4395/3798 ed il subalterno 16 mediante atto di compravendita del Notaio Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 25 febbraio 2005, rep. 52153, trascritto in Vibo Valentia il 2 marzo 2005 ai n.ri 1231/867.



### *3. Fornisca una sommaria descrizione dei beni.*

Subalterno 17: locale commerciale con finiture civili, ubicato al piano terra, composto da: negozio con ampio retrobottega, ufficio, bagno e due corti esclusive: una antistante l'ingresso del negozio ed una adiacente al prospetto posteriore del fabbricato. Il negozio con retrobottega è illustrato nelle foto 1, 2, 3 e 4, l'ufficio in foto 5, il bagno in foto 6, la corte esclusiva antistante l'ingresso in foto 7, la corte adiacente al prospetto posteriore in foto 8, l'area condominiale è illustrata nella foto 9, gli esterni del fabbricato nelle foto 10 e 11. Le serrande, che costituiscono l'accesso al locale, sono in metallo, con motore elettrico (foto 7). Una porzione del negozio è separata, dagli altri ambienti, da una parete in laterizi ed è accessibile solo tramite la serranda esterna a sinistra in foto 7; era adibita ad officina meccanica ed è descritta nelle foto 12, 13 e 14.

Subalterno 16: locale commerciale con finiture civili, ubicato al piano terra, composto da negozio con ampio retrobottega, bagno e due corti esclusive: una antistante l'ingresso del negozio ed una adiacente al prospetto posteriore del fabbricato. Il negozio è illustrato nelle foto 15 e 16, il bagno in foto 17, la corte esclusiva antistante l'ingresso in foto 18, la corte adiacente al prospetto posteriore in foto 19; al locale si accede mediante le tre serrande metalliche, motorizzate, in foto 18.

Le corti adiacenti al prospetto posteriore del fabbricato sono raggiungibili solamente dall'interno dei rispettivi locali commerciali, dai quali sono separate con robuste porte metalliche; le due corti comunicano fra loro mediante un'ulteriore porta metallica (foto 19).

Il fabbricato ha struttura in cemento armato con doppio ordine di telai; la compagnatura è a doppia parete di mattoni forati, con interposto foglio di polistirolo espanso dello spessore di 4 cm; le tramezzature interne sono eseguite in laterizi forati da 8 cm legati con malta cementizia; la copertura è a falde inclinate, con manto di tegole a coppi e canali.

*4. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti, aventi data certa anteriore al pignoramento, ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la*



*data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

I beni sono posseduti dalla società esecutata, che non li utilizza da tempo.

*5. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od 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 o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di riscatto*

Non esistono formalità, vincoli od oneri, che resteranno a carico dell'acquirente. Gli immobili fanno parte di un condominio.

*6. Verifichi 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. Indicare i costi a ciò necessari.*

Negoziio\_ Foglio 4 Comune di Briatico (VV) – p.lla 764 – sub. 17

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 2.1.2009 ai numeri 9/2, Pubblico Ufficiale Notaio Beatrice Romano, in Vibo Valentia, rep. 30233 / 10370 del 23.12.2008.





- b) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 18.5.2021 al n. 2464 del registro generale e al n. 2141 del registro particolare, Pubblico Ufficiale Unep Trib. Vibo Valentia rep. 399 del 2.4.2021.

Negozio\_ Foglio 4 Comune di Briatico (VV) – p.lla 764 – sub. 16

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita, con costi di cancellazione a carico della procedura, sono:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 2.1.2009 ai numeri 9/2, Pubblico Ufficiale Notaio Beatrice Romano, in Vibo Valentia, rep. 30233 / 10370 del 23.12.2008.
- b) Ipoteca legale a norma dell'art. 77, D.P.R. 29/9/1973 n. 602, pubblico ufficiale Equitalia Etr S.p.a. repertorio 8242/139 del 25.11.2009, iscritta il 3.12.2009.
- c) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 18.5.2021 al n. 2464 del registro generale e al n. 2141 del registro particolare, Pubblico Ufficiale Unep Trib. Vibo Valentia rep. 399 del 2.4.2021.

I costi di cancellazione sono pari ad Euro 35,00 per l'ipoteca volontaria e ad Euro 294,00 per il pignoramento. Con riferimento all'ipoteca legale, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50 % del valore di aggiudicazione.

*7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della licenza ad edificare e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del*



*DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

Il fabbricato di cui fanno parte i due negozi, qui in studio, è stato realizzato con concessione edilizia del Comune di Briatico (VV), n. 31 del giorno 7 settembre 1989, successiva concessione edilizia n. 29 del 5 luglio 1990 in variante alla precedente ed in ultimo concessione n. 3/2001 (inerente il cambio di destinazione d'uso e la sistemazione interna del piano sottotetto); l'abitabilità/agibilità, per il solo piano dei negozi, è stata rilasciata il 19 aprile 2001.

È stata osservata un'irregolarità urbanistica nel subalterno 17, consistente nella creazione di nuova apertura sul prospetto principale (nuova serranda metallica), nella creazione di pareti interne (tramezzi) al fine di realizzare un ufficio, un bagno ed un ambiente accessibile solo dall'esterno. L'irregolarità è sanabile con una Scia in Sanatoria (art. 37 del D.p.r. 380/2001), per la quale è prevista una sanzione minima pari ad Euro 516 oltre onorari professionali, per una somma stimata di Euro 3000.

È stata altresì osservata nello stesso subalterno, un'irregolarità consistente nell'ampliamento della superficie e del volume, mediante apertura di una porta d'accesso al piccolo vano sottostante la scala condominiale, che è divenuto così di utilizzo esclusivo. Tale irregolarità andrà eliminata murando l'apertura e la spesa per tale lavorazione sarà pari a 500 €.

È stata osservata un'irregolarità urbanistica anche nel subalterno 16, consistente nella creazione di nuova apertura sul prospetto principale (nuova serranda metallica), e nella creazione di pareti interne (tramezzi) al fine di realizzare un bagno. L'irregolarità è sanabile con una Scia in Sanatoria (art. 37 del D.p.r. 380/2001), per la quale è prevista una sanzione minima pari ad Euro 516 oltre onorari professionali, per una somma stimata di Euro 3000.

*8. Procedere, ove necessario, ad seguire 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.*



La planimetria catastale del negozio identificato con il subalterno 17 non è conforme allo stato dei luoghi, per le irregolarità sopra descritte, e pertanto viene aggiornata. La nuova planimetria è approvata dall'Ufficio Provinciale del Territorio in data 23 febbraio 2022, col numero di protocollo VV0007131/2022. In corrispondenza alla nuova distribuzione degli spazi interni, viene aggiornata anche la visura del sub. 17.

*9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno*

- ❖ *della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, a provvedere alla redazione della stessa;*
- ❖ *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici, di cui al D.M. MISE del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Non è stata rinvenuta documentazione inerente la certificazione energetica dei due negozi né documentazione riguardante l'installazione degli impianti.

*10. Indichi il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

Si userà un metodo estimativo pluriparametrico, che consente di superare le carenze del metodo monoparametrico, affinando la stima tramite più parametri (i quali rappresentano le peculiarità dell'immobile: età, qualità, stato di manutenzione) tutti riassunti in un coefficiente K, da applicarsi al valore al metro quadro degli immobili commerciali migliori, venduti nella stessa zona in cui si trova quello in studio.



## Subalterno 17

La superficie commerciale del locale risulta pari a mq 203, comprensiva di spazi coperti e scoperti; questi ultimi vengono considerati per il 20% della loro superficie.

Il valore degli immobili migliori in zona è pari a 1.400,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,85. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$1.400,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 0,85 = 1.190,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a:

$$1.190 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 203 \text{ mq} = 241.570 \text{ €} \cong \mathbf{241.600 \text{ €}}$$

## Subalterno 16

La superficie commerciale del locale risulta pari a mq 189, comprensiva di spazi coperti e scoperti; questi ultimi vengono considerati per il 20% della loro superficie.

Il valore degli immobili migliori in zona è pari a 1.400,00 €/mq.

Da considerazioni sull'età, sulla qualità e stato di manutenzione dell'immobile, appare appropriato un valore del coefficiente K pari a 0,85. Applicando tale coefficiente al valore al metro quadro, di cui sopra, si ottiene:

$$1.400,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 0,85 = 1.190,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

che quindi conduce ad un valore, per l'intero bene pignorato, pari a:

$$1.190 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 189 \text{ mq} = 224.910 \text{ €} \cong \mathbf{225.000 \text{ €}}$$

Consultando le quotazioni, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di categoria C/1 cui appartengono quelli esaminati, cioè locali di tipo commerciale in Briatico, si apprende che il valore al metro quadro è compreso nell'intervallo fra 900 €/mq e 1400 €/mq; il valore determinato dal sottoscritto, essendo pari a 1190 €/mq, è interno all'intervallo, quindi plausibile.



I beni pignorati sono vendibili in due lotti così specificati:

Lotto 1

Negozi di superficie commerciale pari a 203 mq, facente parte di fabbricato per civile abitazione sito in Contrada Solaro s.n.c., Briatico (VV), censito nel catasto fabbricati del Comune di Briatico, al foglio 4, particella 764, subalterno 17, di consistenza pari a 177 mq e rendita pari ad Euro 1.453,46.

Il valore di vendita del lotto è pari alla differenza fra il valore commerciale e le spese necessarie a rimuovere le irregolarità sopra descritte:

$$241.600 \text{ €} - 3.000 \text{ €} - 500 \text{ €} = \mathbf{238.100 \text{ €}}$$

Lotto 2

Negozi di superficie commerciale pari 189 mq, facente parte di fabbricato per civile abitazione sito in Contrada Solaro s.n.c., Briatico (VV), censito nel catasto fabbricati del Comune di Briatico, al foglio 4, particella 764, subalterno 16, di consistenza pari a 165 mq e rendita pari ad Euro 1.354,92.

Il valore di vendita del lotto è pari alla differenza fra il valore commerciale e le spese necessarie a rimuovere le irregolarità sopra descritte:

$$225.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = \mathbf{222.000 \text{ €}}$$

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

L'immobile fa parte di un condominio. L'amministratrice ha dichiarato che non esistono tabelle millesimali né regolamento condominiale e che la quota condominiale, corrisposta dall'esecutata,



è pari a 250,00 €/anno complessiva per i due negozi. Ha dichiarato inoltre che la società esecutata paga regolarmente le quote di sua spettanza.

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

Lotto 1: negozio Foglio 4 Comune di Briatico (VV) – p.lla 764 – sub. 17

Le formalità che saranno cancellate dopo la vendita, sono:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 2.1.2009 ai numeri 9/2, Pubblico Ufficiale Notaio Beatrice Romano, in Vibo Valentia, rep. 30233 / 10370 del 23.12.2008.
- b) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 18.5.2021 al n. 2464 del registro generale e al n. 2141 del registro particolare, Pubblico Ufficiale Unep Trib. Vibo Valentia rep. 399 del 2.4.2021.

Lotto 2: negozio Foglio 4 Comune di Briatico (VV) – p.lla 764 – sub. 16

Le formalità che saranno cancellate dopo la vendita, sono:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 2.1.2009 ai numeri 9/2, Pubblico Ufficiale Notaio Beatrice Romano, in Vibo Valentia, rep. 30233 / 10370 del 23.12.2008.
- b) Ipoteca legale a norma dell'art. 77, D.P.R. 29/9/1973 n. 602, pubblico ufficiale Equitalia Etr S.p.a. repertorio 8242/139 del 25.11.2009, iscritta il 3.12.2009.
- c) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il giorno 18.5.2021 al n. 2464 del registro generale e al n. 2141 del registro particolare, Pubblico Ufficiale Unep Trib. Vibo Valentia rep. 399 del 2.4.2021.



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

Lotto 1:

Negozio al piano terra di fabbricato per civile abitazione sito in Contrada Solaro s.n.c., Briatico (VV), censito nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 764, subalterno 17, categoria C/1, classe 1, consistenza 177 mq e rendita di Euro 1.453,46.

La proprietà del negozio è pervenuta alla [REDACTED] mediante atto di conferimento in società del Notaio Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 28 giugno 2004, rep. 49867, trascritto in Vibo Valentia il giorno 20 luglio 2004, ai n.ri 4395/3798.

Lotto 2:

Negozio al piano terra di fabbricato per civile abitazione sito in Contrada Solaro s.n.c., Briatico (VV), censito nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 764, subalterno 16, categoria C/1, classe 1, consistenza 165 mq e rendita di Euro 1.354,92.

La proprietà del negozio è pervenuta alla [REDACTED] mediante atto di compravendita del Notaio Sapienza Comerci, in Vibo Valentia, del 25 febbraio 2005, rep. 52153, trascritto in Vibo Valentia il 2 marzo 2005 ai n.ri 1231/867.

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

All'interno del subalterno 17 sono stati osservati 24 pneumatici di piccola taglia; il contributo ambientale previsto per il loro smaltimento è di 10 € circa per ogni pneumatico; il costo prevedibile è quindi di  $24 \times 10 \text{ €} = 240 \text{ €}$ .

All'interno dello stesso subalterno, sono stati osservati rifiuti meccanici da officina ed imballaggi, il cui smaltimento ha un costo prevedibile di 200 €.

I costi di smaltimento andranno affrontati ove i rifiuti non fossero stati rimossi precedentemente alla vendita.



*15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettui le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*

I beni pignorati sono destinati ad attività commerciali (negozi e botteghe) e, per tipologia nonché composizione, non si prestano a diverso utilizzo.

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

Non esistono contributi regionali o comunitari sui beni staggiti.

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

Non si rinvencono elementi utili oltre quanto esposto a proposito dei precedenti quesiti.

Si allegano

- a) Documentazione fotografica interna ed esterna
- b) Documentazione immobili (titoli edilizi, agibilità, visure e planimetrie catastali aggiornate)
- c) Verbali di accesso ai beni
- d) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti nonché delle iscrizioni ipotecarie
- e) Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze
- f) Avviso di ricevimento della raccomandata inerente l'avvio delle operazioni peritali

Vibo Valentia lì 29 marzo 2022

Ing. Cristian Genovese

