

Arch. Saverio Franco

Via Giovanni Spadolini, 14

89900 – Vibo Valentia (VV)

Tel. 338 90 78 121

Email: arkentia@gmail.com;

PEC: saveriofranco@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 48/2023

Giudice: **Dott.ssa GIULIA OREFICE**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 48/2023

ITACA SPV S.R.L.

Contro

XXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecuzioni Immobiliari n. 48/2023

ITACA SPV S.R.L..

Contro

XXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Saverio Franco**, iscritto all'Ordine degli Architetti, della Provincia di Vibo Valentia con il n. 269, con studio professionale in Vibo Valentia alla Via Giovanni Spadolini n. 14, è stato nominato C.T.U., con ordinanza del 17 Gennaio 2024, dall'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giulia Orefice nella procedura esecutiva n. **48/2023** tra **ITACA SPV S.R.L.** contro **XXXXXXXXXXXX**, con verbale di giuramento del 18 Gennaio 2024, per adempiere all'incarico professionale affidatomi rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Avvertire il 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) *Identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3) *Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
- 4) *Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
 - *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
 - *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*
- 6) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
- 7) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 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 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 1967. **Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.***
- 8) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 9) *Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del***

valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11) *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;*
- 12) *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 13) *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.);*
- 14) *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.*
- 15) *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;*
- 16) *Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

La presente perizia descrittiva e di stima, riguarda gli immobili pignorati con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 13/09/2023, n. repertorio 1016, trascritto con Reg. Gen. n. 6611 e Reg. Part. n. 5435 del 30/10/2023, a favore della Società **ITACA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (Treviso) cod. fisc. **05310700264**,

CONTRO

1. **XXXXXXXX** na [REDACTED] Codice fiscale **XXXXXXXXXX**.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di **MAIERATO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Maierato al **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; Cat. A/3 rendita €. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, considerato che i beni oggetti di contenzioso sono ubicati nel Comune di Maierato, il sottoscritto ha fissato le operazioni di sopralluogo per il giorno 05 Marzo 2024 alle ore 10,00, tramite Raccomandata A/R alla Sig.ra **XXXXXXXXXX** in data 15/02/2024 (cfr. allegato) e tramite Posta Elettronica Certificata all'Avv. Alessandra Villecco e al custode Avv. Francesco Manduca, inviata in data 24/02/2024 (cfr. allegato).

Il giorno stabilito per il sopralluogo, sui luoghi di contesa, era presente la Sig.ra **XXXXXXXXXX** con l'Avv. Giuseppe Rizzello legale dell'esecutata, la quale ha garantito l'accesso ai beni pignorati consentendomi, insieme al mio collaboratore di fiducia Arch. Vincenzo Giannini, l'espletamento delle operazioni peritali per i rilevamenti metrici e fotografici del caso.

Dalle attività compiute sull'intero compendio pignorato e ubicato nel Comune di Maierato, si è riscontrata una situazione geometrica non conforme alla documentazione in atti al Catasto e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Maierato, poiché differisce la distribuzione planimetrica interna. Tale difformità risulta facilmente sanabile.

Nel periodo trascorso per l'espletamento del mandato, sono stati eseguiti vari accessi presso i pubblici Uffici (Agenzia del territorio di Vibo Valentia, Ufficio tecnico del Comune di Vibo Valentia), cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità dei documenti ed elementi non presenti negli atti, ma ritenuti necessari per una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti e per verificare la correttezza di quanto prodotto dal creditore procedente, cercando, per quanto possibile, di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi.

Il sottoscritto si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, le proprie conclusioni rispondendo ai quesiti richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

1) *Avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*

Come si evince dall'allegato verbale di sopralluogo, l'accesso ai luoghi di controversia è stato effettuato dal sottoscritto eseguendo i rilievi necessari per l'espletamento della pratica, con le dovute misurazioni metriche e con i rilievi fotografici all'interno e all'esterno confrontandoli successivamente con le corrispondenti planimetrie in mio possesso insieme al mio collaboratore di fiducia Arch. Vincenzo Giannini.

2) *Identificare il/i bene/i oggetto di 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;*

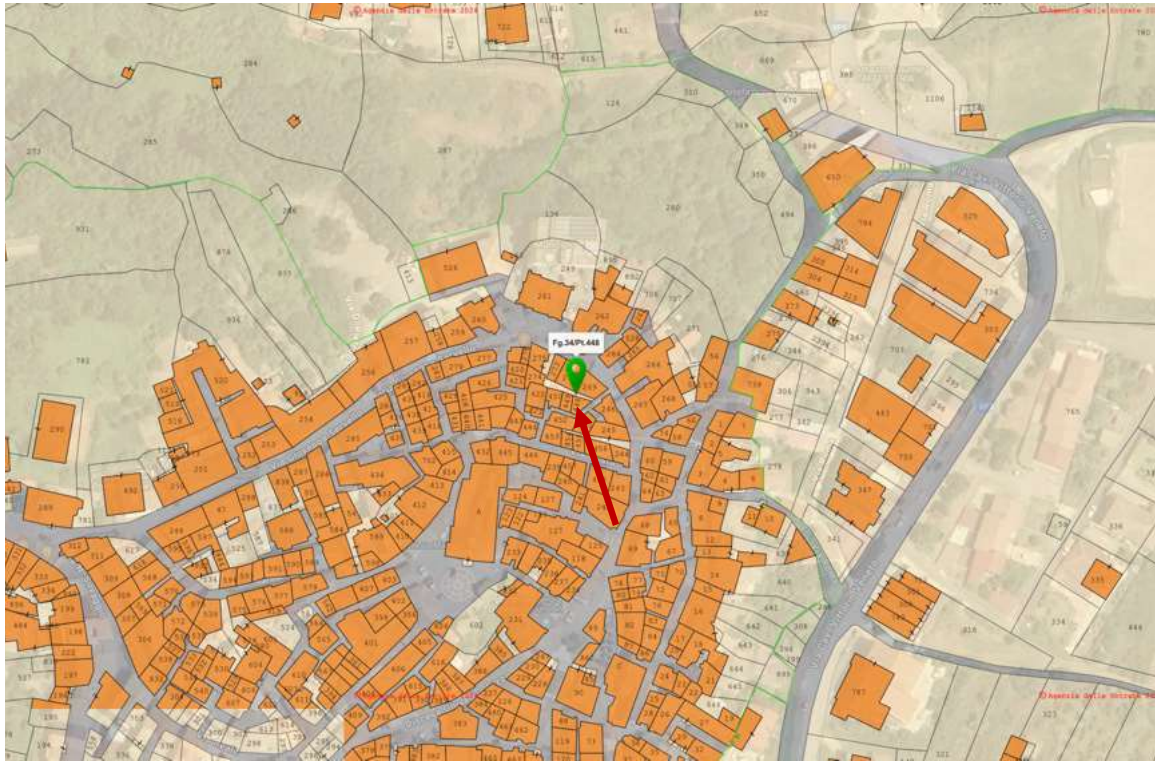
A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è stato possibile individuare correttamente gli immobili oggetto della procedura che hanno un'identificazione catastale di seguito descritta e che coincidono con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e relativa nota di Trascrizione.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune della Provincia di Vibo Valentia e precisamente nel **Comune di MAIERATO**:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Maierato al **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; superficie 159 mq.; Cat. A/3 rendita €. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;**

I fabbricati descritti al punto 1. confinano, confrontando l'estratto di mappa, con:

- a) a Nord con la corte graffata alla p.lla 275;
- b) a Sud con strada comunale Vico Carmelo Tavella;
- c) a Est con strada comunale Vico Carmelo Tavella ;
- d) a Ovest con la p.lla n. 450;



Catasto Fabbricati Comune Maierato foglio di mappa 34 p.lla 448 sub. 1 e p.lla 449 sub. 1

2. Gli immobili sono intestati alla signora **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX**
Codice fiscale **XXXXXXXXXX** al **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; Cat. A/3** rendita **€. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;**

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 13/09/2023, n. repertorio 1016, trascritto con Reg. Gen. n. 6611 e Reg. Part. n. 5435 del 30/10/2023, a favore della Società **ITACA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (Treviso) cod. fisc. **05310700264**,

CONTRO

1. **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** Codice fiscale **XXXXXXXXXX**.

ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Sul profilo inerente la titolarità dei beni alla luce della certificazione ipocatastale prodotta in atti dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia, risulta che i beni pignorati sono ubicati nel Comune di **MAIERATO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Maierato al **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; Cat. A/3** rendita **€. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;**

Precisazioni Catastali:

- L'unità immobiliare in corso di perizia deriva, in seguito a denuncia di variazione per modifica identificativo n.4840 del 23/01/2015 dalla soppressione del Foglio 36 particelle 448 sub 1 – 449 sub 1 (graffate) A/3 vani 4,5, pratica n. VV0007755.

Gli immobili sono intestati, nella piena ed esclusiva proprietà, **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** Codice fiscale **XXXXXXXXXX** proprietà per 1/1.

PROVENIENZA VENTENNALE:

Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. Faccioli Pasquale, Notaio in Vibo Valentia, del 06/06/2003 rep.57083, trascritto a Vibo Valentia il 25/06/2003 al n.2510 di formalità; favore: **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili risultano essere di proprietà di **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 30/10/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 110 del 12/02/2008 favore:** BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n°33 - Milano) e contro: **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** debitore non datore d'ipoteca; per Euro 81.525,00 di cui Euro 54.350,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, in data 01/02/2008 rep.67673/20738.
- **Pignoramento Immobiliare n. 5435 del 30/10/2023 favore:** ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX**, Pubblico Ufficiale: Unep C/O Tribunale di Vibo Valentia, in data 13/09/2023 rep.1016.

3) Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FG. 34 P.LLE 448-449
COMUNE DI MAIERATO**



FOTO AEREA DI GOOGLE - VICO CARMELO TAVELLA

Per facilitare la lettura della presente perizia e al fine di una valutazione più dettagliata, i beni pignorati saranno valutati in un lotto unico.

I beni pignorati nello specifico sono n. 2 edifici contigui che di fatto si identificano un'unica abitazione nella totale disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX e sono corrispondenti agli immobili identificati al N.C.E.U. di Maierato al fg 34 p.la 448 sub 1 e p.la 449 sub 1.

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile si trova nel Comune di Maierato nel centro storico vicino il Municipio alla Via Vico Carmelo Tavella.

Trattasi di un immobile disposto su due livelli con l'ingresso garantito al piano primo tramite scala esterna completa di ringhiera in ferro priva di copertura. Si può accedere anche dall'interno dell'abitazione tramite da una scala in ferro del tipo a chiocciola. La struttura del fabbricato è mista in muratura e cemento armato.

L'abitazione al piano terra ha l'ingresso indipendente posto sul prospetto principale e vicino vi è anche un piccolo locale esterno adibito a deposito ricavato nel sottoscala.

L'alloggio al piano terra si compone di ingresso-soggiorno, un piccolo bagno non funzionante perché privo dei sanitari ed una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano superiore. Il soggiorno è collegato, tramite un'apertura nella muratura, alla cucina che è situata in un'altra particella non interessata al pignoramento.

Il piano superiore si compone di n. 2 camere da letto di cui quella matrimoniale completa di bagno e un locale disimpegno che consente la fruizione ad un'altra camera da letto ubicata nella stessa particella della cucina perché anche per il primo impalcato l'abitazione è collegata ad altro fabbricato.

Tutte le unità abitative hanno le pareti orizzontali e verticali rifinite con intonaco del tipo per civile abitazione, tinteggiate con pittura ad acqua a tinte chiare.

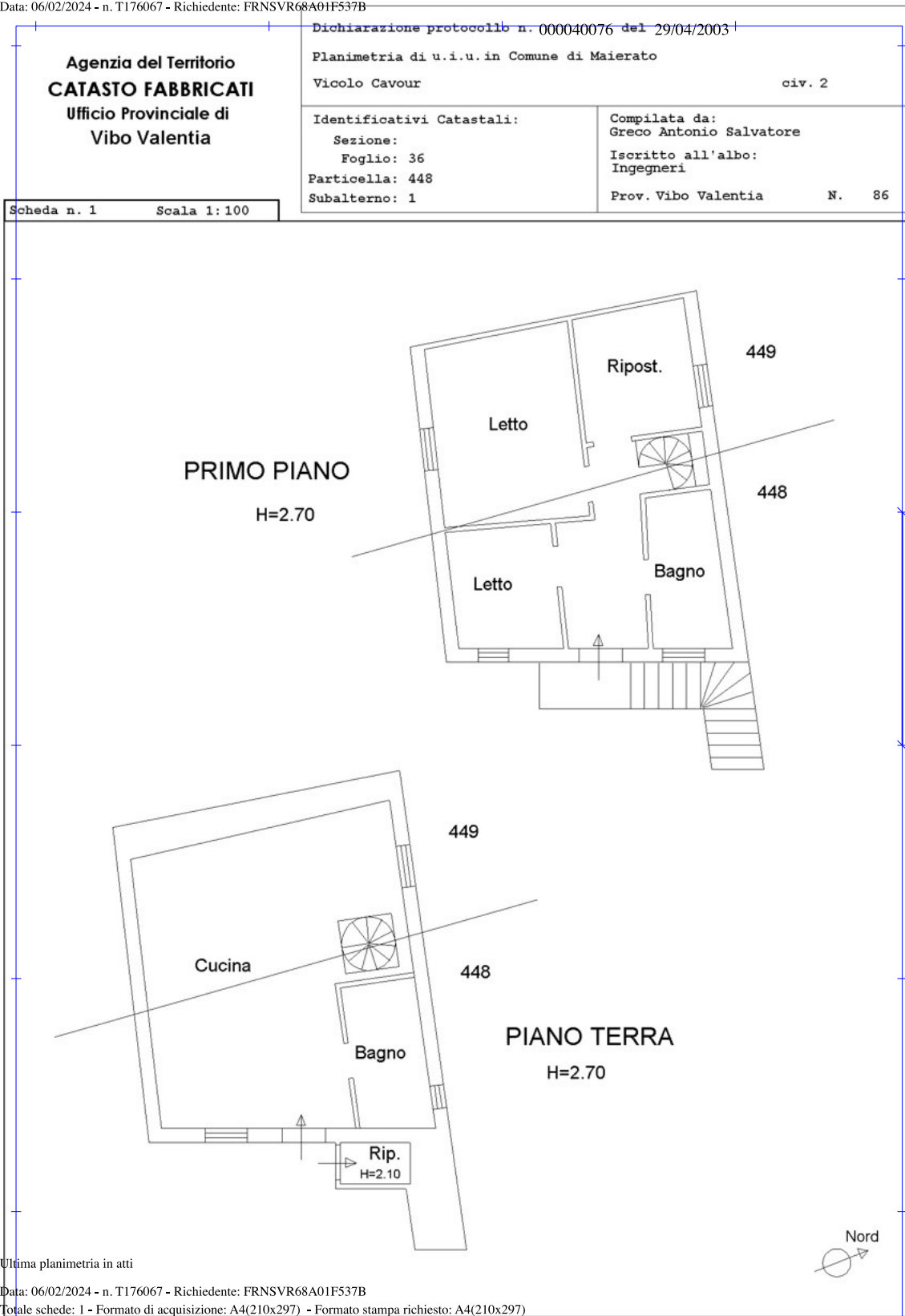
La pavimentazione negli appartamenti è del tipo gres porcellanato, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica per pavimentazione e rivestimento, di cui solo quello al piano primo è dotato di tutti gli accessori e sanitari con la rubinetteria in acciaio del tipo cromato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato tutti provvisti di vetrocamera e oscuranti esterni in alluminio. Quelli interni sono in legno, liscio, del tipo tamburato economico. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti. Procedendo con i rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata al piano terra una diversa distribuzione planimetrica in particolare una parete del soggiorno ha un'apertura non presente in atti al catasto che serve da collegamento con la cucina ubicata in altra unità abitativa ma di fatto nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXX. In più il bagno è stato

ridimensionato e come sopra specificato è privo di sanitari quindi non funzionante e adibito a locale deposito. Anche al piano superiore la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto.

Queste piccole difformità sono facilmente sanabili predisponendo una pratica Urbanistica in Sanatoria presso il Comune di Maierato.

Complessivamente il fabbricato è del tipo per civile abitazione.



Planimetria Catastale Piano Terra-Primo
N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1

REPORT FOTOGRAFICO



Foto 1 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 2 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 3 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 4 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1

Ingresso Cucina



Foto 5 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 6 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 7 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 8 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 9 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1



Foto 10 N.C.E.U. Maierato Fg. 34 p.lla 448 sub 1 – p.lla 449 sub 1

4) Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Alla data del sopralluogo, tutti gli immobili sono nella piena ed esclusiva disponibilità di:

1. **XXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** Codice fiscale **XXXXXXXXXX**.

5) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

Dall'esame dei Registri Immobiliari per accertamenti eseguiti a carico della Signora **XXXXXXXXXX** è emerso che oltre alle formalità a carico della stessa ditta per gli immobili già pignorati, vi sono le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 110 del 12/02/2008 favore:** BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n°33 - Milano) e contro: **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** debitore non datore d'ipoteca; per Euro 81.525,00 di cui Euro 54.350,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, in data 01/02/2008 rep.67673/20738.
- **Pignoramento Immobiliare n. 5435 del 30/10/2023 favore:** ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** Pubblico Ufficiale: Unep C/O Tribunale di Vibo Valentia, in data 13/09/2023 rep.1016.

Per quanto riguarda gli immobili pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale perché trattasi di abitazione indipendente non facente parte di un condominio. Oltre a quanto già riferito non sono emersi altri vincoli.

Le unità immobiliari oggetto di consulenza non presentano caratteristiche d'interesse storico, artistico, culturale o archeologico né possiedono finiture di particolare pregio, pertanto non sono gravati da nessun tipo di vincolo, così, per come potuto accertare.

6) 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;

Sui beni pignorati ubicati nel Comune di **MAIERATO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Maierato **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; Cat. A/3 rendita €. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;** non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di:
 - **Ipoteca volontaria n. 110 del 12/02/2008 favore:** BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n°33 - Milano) e contro: XXXXXX nata [REDACTED]; XXXXXXXX nato a [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca; per Euro 81.525,00 di cui Euro 54.350,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, in data 01/02/2008 rep.67673/20738.
 - **Pignoramento Immobiliare n. 5435 del 30/10/2023 favore:** ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro XXXXXXXX nata [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep C/O Tribunale di Vibo Valentia, in data 13/09/2023 rep.1016.

Osservazioni catastali

1. I cespiti descritti sopra ai punti, catastalmente risultano in ditta alla signora **XXXXXXX** nata [REDACTED] Codice fiscale **XXXXXXX**.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

T) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 D.L 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 389/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre del 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.

A seguito di istanza inviata dal sottoscritto in data 23/01/2024 tramite posta certificata elettronica (PEC) presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Maierato, si è proceduto ad acquisire tutta la documentazione Progettuale-Urbanistica dell'intero compendio staggito presente agli atti.

Dall'esame della documentazione visionata, dall'analisi svolta sugli elaborati presenti all'interno della banca dati dell'agenzia del Territorio di Vibo Valentia dai rilievi eseguiti presso gli immobili staggiti, è emerso quanto segue:

CONFORMITA' DEI FABBRICATI ED EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

LOTTO 1 – N.C.E.U. COMUNE DI MAIERATO FG. 34 P.LLA 448 SUB 1 e P.LLA 449 SUB 1

Il fabbricato oggetto di perizia, è costituito da un corpo di fabbrica disposto su due livelli livello fuori terra ubicati in Maierato Via Carmelo Tavella realizzato ante 1 Settembre 1967 per come risulta agli atti di compravendita a firma del *Notaio Pasquale Faccioli rep. 51063 raccolta 11645 del 30 settembre 1999*. In seguito è stata rilasciata una concessione edilizia per l'intervento di demolizione e ricostruzione autorizzato con i seguenti Titoli:

1. Concessione Edilizia n. **3910 del 18/12/2001**, rilasciata dal Comune di Maierato, alla ditta **XXXXXXXXXXXX**, nato a Maierato il **XXXXXXXXXX**.
2. Attestazione di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile pratica n. **1099 protocollo n. 4830 del 22/11/2001**.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati dal Comune di Maierato, le planimetrie presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Vibo Valentia e i rilievi effettuati, lo stato di fatto e gli elaborati visionati, hanno corrispondenza nella superficie e nei volumi, ma **non hanno** corrispondenza per la distribuzione planimetrica interna tra quella catastale, lo stato attuale rilevato e quella autorizzata nel progetto.

SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI RILEVATE E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario predisporre SCIA IN SANATORIA mediante la presentazione della documentazione firmata dal proprietario o di che ne fa le veci, e la presentazione degli elaborati grafici contenenti tutte le difformità da sanare sostenendo le seguenti spese:

1. Oneri di diritti di segreteria per attività edilizie senza aumento di volume pari ad **€.100,00**;
2. Sanzione amministrativa per la sanatoria **€ 516,00**;
3. Prestazioni tecniche inerenti la pratica di sanatoria delle opere difformi presso il Comune di Maierato e conseguente presentazione del docfa all'agenzia del Territorio di Vibo Valentia, per una spesa stimata a corpo per spese tecniche di **€.3.000,00** circa, oltre oneri di legge;

Totale spese per sanare le difformità = € 3.616.00

In sede di valutazione, pertanto, si ritiene equo procedere alla valutazione dei beni pignorati nell'interesse della loro superficie commerciale, al cui valore complessivo, si defalcheranno i costi necessari per le spese tecniche e diritti di segreteria per la pratica in sanatoria delle difformità rilevate.

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

Dalla documentazione verificata, i beni pignorati risultano regolarmente accatastati. La diversa distribuzione planimetrica riscontrata durante il rilievo è facilmente sanabile presentando una variazione sia al Comune che al Catasto, ai costi già evidenziati in precedenza, previa SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Maierato e conseguente Docfa all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, (Catasto).

9) **Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 per le eventuali spese condominiali insolute;**

Si tratta, nel caso in esame, di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di consulenza, per cui si è preferito adottare due criteri di stima :

A. Criterio di Stima Sintetico-Comparativo, sulla base dell'analisi dei prezzi di beni analoghi aventi caratteristiche comparabili a quelle degli immobili oggetto della procedura, acquisiti attraverso indagini presso intermediari immobiliari;

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito, attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuali;

A. Criterio di stima Sintetico - Comparativo

Con riferimento ai prezzi medi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione degli immobili da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, della vetustà e delle attuali condizioni in cui versa il bene, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo, al fine di procedere alla stima dei beni, per i fabbricati, è stato opportunamente individuato il metro quadrato di "Superficie lorda Commerciale" come parametro da adottare.

Tale entità di superficie, desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in situ, è stata computata in base a quanto previsto dal **D.P.R. 23 Marzo 1998 n.**

138 allegato "C" per il gruppo "T", che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, in particolare, la sopraccitata superficie lorda commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre per i muri in comunione vengono computati fino alla misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per le pertinenze di "ornamento", quali balconi, terrazze, computate nella misura del 30%;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, precisamente per i locali accessori comunicanti con i locali aventi funzione principale o ad essi collegati con scala interna, computate nella misura del 50%; e per il 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20% (giardini, percorsi esterni recintati ecc.). (DPR del 23 marzo 1998 n. 138).

L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto di inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va infatti rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Visto l'andamento del mercato immobiliare locale, scelte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione quali: epoca di costruzione, tipologia, superficie, piano, grado di rifinitura, struttura portante, posizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, esposizione ecc., in un'ottica prettamente estimativa, il sottoscritto ha riferito il singolo bene, nel contesto locale cui appartiene, ricorrendo al metodo sintetico di stima ritenendolo il più rispondente al fine richiesto basandosi sulla conoscenza dei valori di mercato riscontrati nella zona quali risultati di libera compravendita in ragione d'ogni mq. nel Comune di **Maierato**.

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è tenuto conto, oltre che dalle risultanze delle ricerche di mercato condotte, dalla sussistenza dei seguenti principali elementi:

- a. la zona in cui è esposto il bene, con le relative peculiarità (per i terreni la posizione e la Destinazione d'uso Urbanistica dello stesso);
- b. le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti esterne ed interne, le rifiniture dell'alloggio (infissi esterni, pavimentazioni, rivestimenti bagni, porte interne, ecc...) nonché gli impianti tecnologici di cui è asservito;
- c. la buona commerciabilità (anche ai fini di investimento per una possibile locazione) il tutto diretto verso uno specifico segmento di "domanda";
- d. l'attuale situazione edilizia e la possibilità o meno di poter sanare l'immobile.

Per quanto concerne le più importanti caratteristiche estrinseche del bene, le condizioni climatiche dell'area in esame, che sono quelle tipiche delle aree interne della regione mediterranea (caratterizzata da inverni brevi e relativamente miti, estati lunghe e calde), tali da consentire discrete condizioni di abitabilità per la maggior parte dell'anno; le condizioni igieniche e di salubrità della zona, in generale, non destano particolari preoccupazioni.

La presenza di servizi pubblici a servizio dell'abitato, che risulta essere adeguatamente dotato di infrastrutture (viarie, telefoniche, elettriche, idriche), può essere considerata, in generale, buona.

Pertanto, svolto l'accertamento tecnico ed i rilievi dei cespiti, a supporto delle attività finalizzate a quanto richiesto nell'incarico ricevuto, esperite le analisi del mercato immobiliare del comune di Nicotera, interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari, sentiti i tecnici ed operatori immobiliari, vagliate le analogie con immobili simili a quelli cui è richiesta la valutazione, considerata la tipologia degli immobili, la localizzazione nella zona Turistica e l'immediato contesto, nonché il periodo di particolare crisi del mercato immobiliare, che non vede volumi di compravendite di immobili simili nel territorio in esame, in riferimento agli immobili ubicati nel Comune di Maierato, il sottoscritto ha ricavato un valore unitario medio attuale di **€. 450,00 €/mq.**, desunto dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio-OMI Residenziale (2° semestre 2023) che, nella zona specifica e riferiti alla tipologia degli immobili con stato conservativo "normale", riportano un valore minimo di 350 €/mq e un valore massimo di 495 €/mq.

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VIBO VALENTIA

Comune: MAIERATO

Fascia/zona: Centrale/P.ZZA GREGORIO SILVAGGIO, VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, RIONE LABATE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	495	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	280	350	L	1,7	2,1	L
Ville e Villini	SCADENTE	475	670	L	2	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI AGENZIE DELLE ENTRATE"

Arch. Saverio Franco Via Giovanni Spadolini, 14 – 89900 Vibo Valentia
Tribunale di Vibo Valentia – Procedura Esecutiva n. 48/2023
ITACA SPV S.R.L./XXXXXXXXXXXX

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Si utilizzano quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna.

Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette.

Il valore di mercato V_x si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
FABBRICATO SU DUE LIVELLI FUORI TERRA	PIANO: Terra e Primo	0%
	STATO DI CONSERVAZIONE: discrete condizioni civile abitazione	-20%
	STRUTTURE: buone	-10%
	AFFACCIO: su due lati	-15%
	ESPOSIZIONE: soleggiatura presente solo in parte del giorno	-20%
	VINCOLI: aumenti superfici e volumi non disponibili	-30%
	IMPIANTI: funzionanti	-15%
	PANORAMICITA': interna	-40%
	REGIME LOCATIVO: libero	0%
	EDIFICIO: oltre 40 anni	-20%
	SPAZI ESTERNI: presenti	0%
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO: scarsa	-20%
CONTESTO	ZONA URBANA RESIDENZIALE	0%

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire sul valore finale, ottenuto con il metodo comparativo, un abbattimento totale in percentuale nella misura del 15%, considerata la media dei fattori globali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei coefficienti correttivi dei beni staggiti oltre agli eventuali costi da sostenere per ristrutturare e rendere agibile e fruibile il compendio industriale.

LOTTO 1 – fg. 34 - p.lla 448 sub 1 e p.lla 449 sub 1

VALORE COMPARATIVO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: MAIERATO

Indirizzo: Vibo Carmelo Tavella

Qualità dell'immobile: Trattasi di un immobile disposto su due livelli con l'ingresso garantito al piano primo tramite scale esterna in c.a. completa di ringhiera in ferro priva di copertura o da una scala interna. La struttura del fabbricato è mista in muratura e cemento armato.

L'abitazione al piano terra ha l'ingresso indipendente posto sul prospetto principale e vicino vi è un piccolo locale esterno adibito a deposito.

L'alloggio al piano terra si compone di ingresso-soggiorno, un piccolo bagno non funzionante perché privo dei sanitari ed una scala a chiocciola che consente l'accesso al piano superiore. Il soggiorno è collegato tramite un'apertura nella muratura alla cucina che è situata in un'altra particella non interessato al pignoramento.

Il piano superiore si compone di n. 2 camere da letto di cui quella matrimoniale completa di bagno e un locale disimpegno che conduce ad un'altra camera da letto ubicata nella stessa particella della cucina perché anche nel primo impalcato l'abitazione è collegata ad altra struttura.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico (adduzione e scarico).

L'immobile è collegato alla rete di adduzione e scarico per gli impianti idrici e fognanti.

LOTTO 1

Valore Comparativo per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Maierato al fg. 34 - p.lla 448 sub. 1 e p.lla 449 sub. 1

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Piano	Destinazione	Sup. lorda	coeff.	Sup. equivalente
	Piano Terra	Appartamento	52,00	1.00	52,00
	Piano Primo	Appartamento	52,00	1.00	52,00
CONSISTENZA TOTALE m² equivalenti					104,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO 1

P.lla	Tipologia	Destinazione	Superficie equivalente	€/mq	Euro
448-449	Appartamento	Categ. A/3	52,00 mq.	450,00	€. 24.750,00
448-449	Appartamento	Categ. A/3	52,00 mq.	450,00	€. 24.750,00
VALORE TOTALE					€. 49.500,00

VALORE COMPARATIVO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 15% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€. 42.075,00

B. Criterio di Stima per Capitalizzazione del Reddito

Premesso che le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, in questo caso l'immobile si considera locato a libero mercato per Strutture Turistiche Alberghiere, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, quindi utilizzeremo la seguente formula:

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

R = Reddito normale medio annuo;

RL = Reddito annuo lordo;

Q = Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative all'immobile;

Tr = Tributi vari;

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

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

I valori sono stati desunti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari, quale parametro verrà usata la superficie netta dell'immobile e nel caso di balconi si considera la superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

LOTTO 1

Valore Capitalizzazione del Reddito per il bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 34 P.IIa - 448 sub 1 e P.IIa - 449 sub 1

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

Calcolo reddito lordo RL

	Mq netti	€/mq x mese	Mesi 12	
Appartamenti	95	1,80	12	€ 2.050,00
RL (Reddito Lordo)				€ 2.050,00

Calcolo detrazione al reddito lordo RL

(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)

		%	€
Q	€ 2.050,00	10%	€ 205,20
Servizi	€ 2.050,00	2%	€ 41,04
Tr	€ 2.050,00	8%	€ 164,16
Amm/ne	€ 2.050,00	1%	€ 20,52
Sf+Ines	€ 2.050,00	2%	€ 41,04

I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines + I2)	1/2	
	€ 471,96		€ 235,98
	TOTALE DETRAZIONE		€ 707,94

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

$$R = € 2.050,00 - € 707,94 = € 1.344,96$$

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura del 2,50% (r).

Quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r$$

	Reddito	r	€
Vm(val. cap.)	€ 1.344,96	2,50%	€ 53.762,40

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/1 (deprezzato del 15% per le tabelle dei coefficienti merito) E' PARI A:

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ . 45.698,04

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

LOTTO 1

CALCOLO FINALE DEL VALORE DI MERCATO per il bene identificato al
N.C.E.U. del Comune di Nicotera al Fg. 28 P.IIa 483 sub 9

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel comune di Nicotera sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = \frac{A + B}{2} \text{ €.....}$$

	A Valore comparativo	B Valore capital. Reddito	A+B/2
<i>Fg. 34 - p.IIa 448 sub 1 e</i>	€ 42.075,00	€ 45.698,04	€ 44.198,04
<i>Fg. 34 - p.IIa 449 sub 1</i>			
	TOTALE		€ 44.198,04

Totale spese per sanare le difformità = € 3.616.00

TOTALE VALORE DI MERCATO FINALE

€ 44.198,04 - 3.616,00

€ 40.582,04

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

Nel caso esaminato, non vi sono attualmente spese condominiali da affrontare perché non esiste condominio.

11) **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;**

Sui beni pignorati ubicati nel Comune di **MAIERATO** ed identificati come segue:

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Maierato **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; Cat. A/3 rendita €. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;**

non risultano pubblicati altri atti pregiudizievoli sui beni in oggetto, ad eccezione di:

- **Ipoteca volontaria n. 110 del 12/02/2008 favore:** BANCA PER LA CASA SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n°33 - Milano) e contro: XXXXXXXX nat [REDACTED]; XXXXXXXX nato [REDACTED] debitore non datore d'ipoteca; per Euro 81.525,00 di cui Euro 54.350,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Andreacchio Antonio, Notaio in Soverato, in data 01/02/2008 rep.67673/20738.
- **Pignoramento Immobiliare n. 5435 del 30/10/2023 favore:** ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro XXXXXXXX nat [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep C/O Tribunale di Vibo Valentia, in data 13/09/2023 rep.1016.

Osservazioni catastali

2. I cespiti sopra descritti risultano catastalmente in ditta alla signora **XXXXXXXXXX** [REDACTED] Codice fiscale **XXXXXXXXXX**.

La cancellazione di **ogni singolo pignoramento**, comporterebbe un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione/restrizione beni di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporterebbe un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione/restrizione beni di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporterebbe un importo di € 94,00 per oneri di cancelleria, un costo di imposta di bollo pari a Euro 59,00 e imposta ipotecaria del 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso di 200,00 Euro.

12) **Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;**

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Comune di Maierato – Provincia di Vibo Valentia

LOTTO N. 1

Catasto Fabbricati

1. Fabbricato, censito al N.C.E.U del Comune di Maierato **fg. 34; p.lla n. 448, sub. 1; p.lla 449 sub. 1; Cat. A/3 rendita €. 144,09; Piano T-1; Vico Carmelo Tavella;**

DATI ATTUALI INTESTATARI DEGLI IMMOBILI

1. **XXXXXXXXXX** nata **XXXXXXXXXX** Codice fiscale **XXXXXXXXXX** proprietà per 1/1.

13) **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 dell'intera area pignorata non si è riscontrata presenza di materiale da smaltire in base alla normativa di Legge.

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

In base alla tipologia e alla conformazione degli immobili pignorati non si riscontra la possibilità di convertire la destinazione d'uso attuale a diversa destinazione.

15) **Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggito, quantificandone il valore;**

I beni staggiti non risultano destinatari di contributi regionali o comunitari.

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

Per quanto non espressamente descritto nella presente, si rimanda agli elaborati tecnico-illustrativi allegati.

Tanto si è inteso segnalare all'ill.mo Giudice per renderlo edotto su ogni circostanza correlata all'immobile oggetto della presente relazione, nel ringraziarla per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

Arch. Saverio Franco



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali ed Estratto di Mappa;
- 3) Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione;
- 4) Relazione notarile;
- 5) Elaborati Planimetrici Catastali;
- 6) Documenti presenti in atti all'Ufficio Urbanistica di Vibo Valentia;
- 7) Documentazione Fotografica su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 8) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato, per come richiesto dall'Ill.mo Giudice;
- 9) Ricevuta deposito bozza;
- 10) Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico di Maierato;
- 11) Parcella dei Consulenti Tecnici in Ambito Giudiziario;