

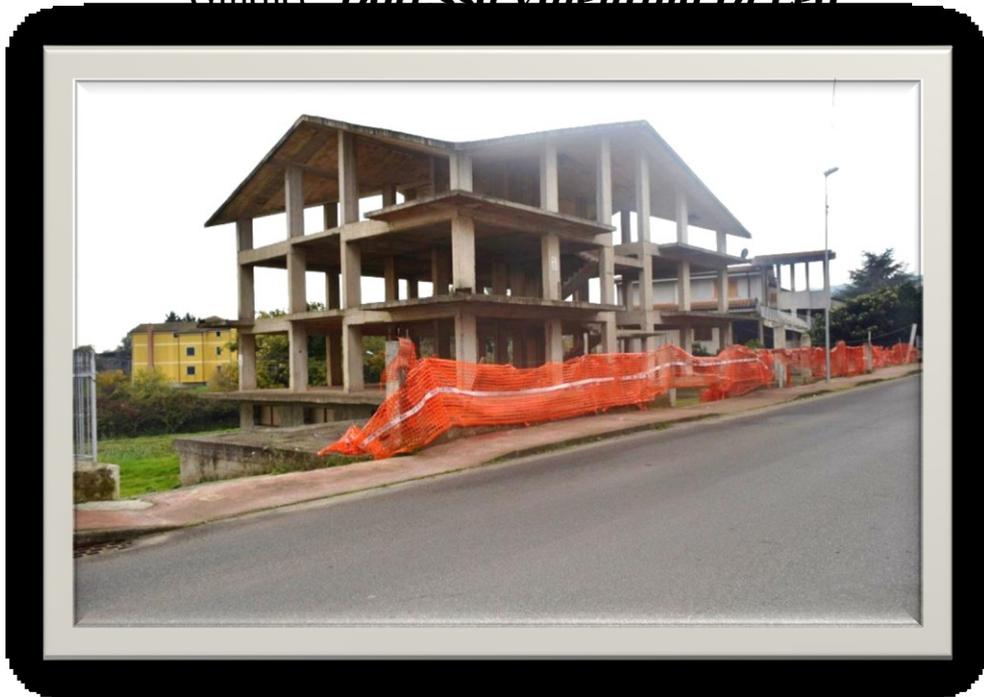


TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 72/2017

Giudice: *Dott.ssa Valentina Di Leo*



Elaborato Peritale

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 72/2017

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Contro

Il C.T.U.
Arch. Raffaele Ferrazzo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 72/2017

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Contro

PREMESSA

Il sottoscritto *arch. Raffaele Ferrazzo* iscritto all'Ordine degli *Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori* della Provincia di Vibo Valentia con il n. 324, con studio in Ionadi (VV) Via Giovanni Pascoli, 9, veniva nominato con ordinanza del 21/10/2017 Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Valentina Di Leo, nella procedura esecutiva n. **72/2017** tra **Banca Monte Dei Paschi Di Siena** contro _____, per adempiere all'incarico professionale rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda l'esperto, 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/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *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); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastrale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;*
- 3) *Provveda quindi, 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;*
- 4) *Ad 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;*
- 5) *A fornire una sommaria descrizione del /i bene/i, previo necessario accesso;*
- 6) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 7) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - Altri pesi o limitazioni 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;*
- 8) *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;*
- 9) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in*

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

10) 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;

11) 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 direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

12) 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 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;*
- 13) 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;*
- 14) 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;*
- 15) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*
- 16) 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.);*
- 17) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;*
- 18) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore*
- 19) dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;*

Premessa:

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, poiché il bene ricade nel Comune di Stefanacani (VV) in via Calvario snc, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata A./R. alle parti, inviata dal custode nominato dall'Illustrissimo Giudice dott.ssa Valentia Di Leo, Notaio Beatrice Romano, si stabilivano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09 del mese di Novembre 2017, alle ore 10,00, presso il luogo oggetto di esecuzione.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ (VV) in _____, C.F. _____, qualità di proprietario e del Custode notaio Beatrice Romano.

Nello stesso giorno, svolgevo una ricognizione dei luoghi del bene oggetto di perizia rimandando a data da destinarsi per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Previo avviso telefonico al proprietario del bene oggetto di stima, si stabiliva il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 24 del mese di novembre alle ore 9,30. Alla data e all'ora stabilita mi recavo presso il luogo oggetto di esecuzione e alla presenza del sig. (vedi verbale operazioni peritali) eseguivo rilievo metrico e fotografico ed in più provvedevo ad effettuare tutte le indagini ai fini dell'accertamento dello stato dei luoghi, cercando, per quanto possibile di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi. Altresì mi sono recato, successivamente, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vibo Valentia per effettuare le indagini catastali (visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale) nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Stefanaceni (VV) per verificare se in atti vi erano progetti a nome dell'esecutato riferibili all'immobile oggetto di consulenza.

Con lettera di trasmissione PEC del 02.02.2018 e con raccomandata A/R n. 052555078106 lo scrivente ha trasmesso alle parti in causa **la BOZZA della relazione di c.t.u.** in ossequio a quanto disposto dalla S.V. con l'ordinanza del 21/10/2017 **concedendo il termine di giorni 10 per il deposito di eventuali note integrative ed osservazioni.**

In data 12/02/2018 l'ing. Maria Luisa GRILLO CTP incaricata dall'esecutato sig. _____ trasmetteva al sottoscritto relazione tecnica di parte che si allega alla presente.

In data 14/02/ 2018 il custode notaio Beatrice ROMANO inviava proprie note in merito al valore dell'immobile periziato dal sottoscritto.

Alla data di deposito della presente relazione di consulenza le parte creditrice non ha trasmesso al sottoscritto alcuna osservazione alla bozza della relazione di C.T.U.

Commento alle note tecniche

Per quanto attiene la perizia tecnica di parte a firma dell'ing. Maria Luisa Grillo, a giudizio dello scrivente è da rigettare giacché è fuori da ogni logica di mercato.

In riferimento all'osservazione formulata dal custode notaio Beatrice Romano il sottoscritto ritiene che il prezzo di stima ricavato è stato determinato in modo cautelativo e controllato.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) Provveda l'esperto, 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/i bene/i al/i debitore/i;**

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base dell'Ispezione Ipotecaria richiesta in data 26/01/2018 ora 08:43:28, protocollo di richiesta n. VV 1571 del 2018, ricevuta di cassa n. 450, ispezione n. VV 1573/3 del 2018, e la documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia, Ufficio Provinciale del Territorio, si evince che la piena proprietà dei beni risulta:

- Sino al giorno 30/01/2018, in testa per l'intero a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] al quale era pervenuta da [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; da [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e dallo stesso [redacted] tutti comproprietari per la quota di 1/2, in forza dell'atto di vendita del [redacted] rep n. [redacted] redatto dal notaio P.Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia n. 2385 del 23/12/2017;
- Alla parte venditrice [redacted] era pervenuta da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in forza dell'atto di vendita rep. n. 24239 del 05/10/1983 redatto dal notaio P. Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia al n. 4110 di repertorio in data 21/10/1993;

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, ha corrispondenza con la consistenza catastale.

- 2) 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); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare**

Lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

Lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Stefanacani (VV) strada provinciale per Sant'Onofrio, al foglio 1 part. 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, in corso di costruzione cat. F/3 ha corrispondenza con la consistenza catastale, pertanto non necessitano aggiornamenti.

La piena proprietà del bene risulta ad oggi al sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ in forza dell'atto di vendita del 10/12/1997 rep n. 48078 redatto dal notaio P.Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia n. 2385 del 23/12/2017;

Sull'immobile grava il pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI) contro _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 29/08/2017 rep. n. 1275/2017, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 19/09/2017 Registro Generale n. 5026 e registro particolare n. 4183.

3) *Provveda quindi, 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;*

Non vi sono note da segnalare poiché il sopralluogo è stato effettuato regolarmente.

4) *Ad 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;*

Il bene pignorato, è ubicato nel Comune di Stefanacani (VV) via Calvario snc (strada Provinciale per Sant'Onofrio), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Stefanacani (VV) e consiste in un fabbricato cat. F/3 in corso di costruzione foglio n. 1 part. 664 Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14;

Indirizzo: Via Calvario snc (strada Provinciale per Sant'Onofrio);

Intestato a: _____ nato a _____ il _____, proprietà per 1/1;

Catastalmente l'immobile in questione confina a monte con la strada Provinciale per Sant'Onofrio, a valle con la strada Comunale San Nicola e lateralmente con le p.lle:

- 366 (area privata);
- 760 (area Privata).

La piena proprietà del bene risulta ad oggi al sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, in forza dell'atto di vendita del 10/12/1997 rep n. 48078 redatto dal notaio P.Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia n. 2385 del 23/12/2017

Sull'immobile grava il pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI) contro _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 29/08/2017 rep. n. 1275/2017, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 19/09/2017 Registro Generale n. 5026 e registro particolare n. 4183.

5) A fornire una sommaria descrizione del /i bene/i, previo necessario accesso;

Dal sopralluogo effettuato in data 24/11/2017 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti nel Comune di Stefanacani (VV) ho potuto constatare che il fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato a quattro elevazioni con vano scala comune in corso di costruzione. Il lotto su cui sorge l'intero fabbricato è di 1390 metri quadrati ed è costituito da:

- Piano seminterrato da destinare a garage, deposito, locali commerciali, ed è suddiviso in quattro locali;
- Il piano terra, il piano primo ed il piano secondo da destinare ad appartamenti per uso abitativo o uffici.

L'intero fabbricato è allo stato rustico, è stato realizzato solo lo scheletro portante ed il solaio di copertura. Il piano terra, il piano primo ed il piano secondo, sono privi di ogni rifinitura, tramezzi, intonaci, infissi interni ed esterni, e degli impianti, , mentre per ciò che attiene il piano seminterrato sono state realizzate le tamponature esterne, la messa in opera di serrande in acciaio zincato, la realizzazione dell'impianto elettrico per consentire la chiusura delle serrande. La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura con soletta in cemento armato. Tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna in cemento armato. Al fabbricato si accede dalla strada provinciale per ciò che attiene il piano terra e i successivi piani, mentre al seminterrato si accede mediante un rampa che collega la strada provinciale a monte e la strada comunale a valle (*vedi documentazione fotografica allegata*)

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

Per lo stato in cui si trova l'immobile, non vi sono contratti di locazione aventi data anteriore al pignoramento, in quanto non può essere utilizzato, né se ne sono riscontrati il giorno del sopralluogo.

- 7) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:**
- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
 - **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni 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;**

L'unità immobiliare non presenta caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiede finiture di particolare pregio per cui non è gravato da nessun tipo di vincolo.

8) 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;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/01/2007 Registro Particolare 71 Registro Generale 382 Pubblico Ufficiale Tigani Maria Stella, repertorio 4968/2346 del 16/01/2007;
- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento** immobili del 16/08/2017 Registro Particolare 3620, Registro Generale 4389, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia repertorio 972 del 03/07/2017;

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

Dalla situazione attuale dell'immobile, si può evincere che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

9) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe;

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 411/84 rilasciata dal Comune di Stefanacani (VV) in data 04/05/1984. In data 06/04/2006 l'esecutato chiedeva con istanza presentata al Comune di Stefanacani (VV), il rinnovo della Concessione Edilizia per il completamento dei lavori ottenendo Permesso a Costruire n. 411/2006. Dai documenti esaminati ed allegati e dal sopralluogo effettuato, si evince che il tetto di copertura e parte del seminterrato sotto strada sono stati realizzati in difformità rispetto al progetto presentato, quindi è necessario richiedere permesso a costruire in sanatoria.

In base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47, gli abusi sono suscettibili di sanatoria. La spesa da sostenere per conseguire il permesso a costruire in sanatoria (redazione degli elaborati grafici, certificazione di idoneità statica, versamenti oneri di urbanizzazioni e costo di costruzione, oblazione, interessi, spese tecniche, ecc.) in relazione della tipologia dell'abuso è stimata € 20.000,00.

Il fabbricato non possiede il certificato di abitabilità.

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

Lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Stefanacani (VV) strada provinciale per Sant'Onofrio, al foglio 1 part. 664: Sub 5; sub 6; sub

7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, in corso di costruzione cat. F/3 ha corrispondenza con la consistenza catastale, pertanto non necessitano aggiornamenti.

11) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- c) Della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
- d) 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;**

Il fabbricato oggetto di stima, per lo stato attuale in cui si trova (in corso di costruzione), è privo di certificato energetico e privo della documentazione relativa agli impianti.

12) 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 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;

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il possibile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e si realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinaria età.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, **è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato**, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

Per determinare il valore dell'immobile regolarmente terminato si possono adottare due criteri di stima:

- A. Criterio di stima Comparativo;
- B. Criterio di stima analitica per Capitalizzazione del Reddito;

A. Criterio di stima comparativo

Con riferimento ai prezzi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione dell'immobile da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona fa in genere riferimento al metro quadrato di superficie lorda compresa dei muri perimetrali nel caso di fabbricati, 1/4 della superficie dei balconi e il 1/4 della superficie dei giardini, visto l'andamento del mercato

immobiliare locale, avuto riguardo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili finiti e non in corso di costruzione oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite nella zona e presso il Comune di Stefanacani (VV) per quanto concerne la vendita dei fabbricati ad uso abitativo e locali destinati a garage deposito nella zona extra-urbana, mediati con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari si considera il prezzo medio per l'immobile oggetto di pignoramento di circa **€ 850/mq.**; Pertanto si riporta nelle tabelle seguenti la valutazione dell'immobile:

Calcolo della superficie commerciale

LOTTO UNICO immobile Foglio n. 1 p.lla 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, in corso di costruzione cat. F/3

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Descrizione	Sup. Lorda mq	coeff.	Sup. equivalente mq
1	Piano Seminterrato	596,26	0,8	477,01
2	Area scoperta	793,74	0,25	198,43
			Tot.	675,44
3	Piano Terra	299,62	1	299,62
4	Balconi	73,36	0,25	18,34
5	Area scoperta L.S.	276,04	0,25	69,01
			Tot.	386,97
6	Piano Primo	299,62	1	299,62
7	Balconi	53,64	0,25	13,41
			Tot.	313,03
8	Piano secondo	299,62	1	299,62
9	balconi	29,56	0,25	7,39
			Tot.	307,01
10	Totale superficie commerciale			mq 1'612,45

	mq	€/mq	Euro
Fabbricato	1'612,45	850,00	1'370'582,50
	Totale Valore Commerciale		1'370'582,50

Dopo aver calcolato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula

$$Vc = Vt \times k$$

dove:

Vc = valore della costruzione non ancora terminata;

Vt = valore della costruzione terminata;

k = coefficiente di svalutazione.

Considerando i coefficienti di svalutazione nella tabella sotto riportata relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,52**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione.

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE	
Descrizione dell'opera	Coefficiente
<i>Copertura</i>	<i>0,78</i>
<i>Intonaci esterni</i>	<i>0,96</i>
<i>Intonaci interni</i>	<i>0,96</i>
<i>pavimenti</i>	<i>0,92</i>
<i>rivestimenti</i>	<i>0,98</i>
<i>Murature e tramezzi</i>	<i>0,95</i>
<i>tinteggiature</i>	<i>0,95</i>
<i>Infissi e porte</i>	<i>0,98</i>

<i>Cancellate e ringhiere</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto idrico-sanitario</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>0,96</i>

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

VALORE FABBRICATO TERMINATO		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE	=	<u>VALORE EFFETTIVO FABBRICATO</u>
1'370'582,50 €	X	0,52	=	<u>712'702,90</u>

Dicasi Euro (settecentododicimilasettecentodie/90)

- Indicazione del valore fornito dall'OMI

Provincia: VIBO VALENTIA
 Comune: STEFANACONI
 Fascia/zone: Extraurbana/ZONA AGRICOLA
 Codice di zona: R2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 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	265	360	L	1	1,5	L

B. Criterio di stima analitica per Capitalizzazione del Reddito

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

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

R= Reddito normale medio annuo

RL = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancanti sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolte in Stefanaconi e Sant'Onofrio il prezzo medio in affitto per l'immobile oggetto di pignoramento è di **€/mq. 2,30**. Quale parametro verrà utilizzata la superficie Lorda

Calcolo reddito lordo RL

Fabbricato	Mq di superficie	€/mq x mese	Mesi 12	RL
	1'612,45	2,3	12	44'503,62
	RL (reddito Lordo)			€ 44'503,62

Calcolo detrazioni al reddito lordo RL

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

	Reddito Lordo	%	€uro
Q	€ 44'503,62	10	4'450,4
Servizi	€ 44'503,62	2	890,07
Tr	€ 44'503,62	8	3'560,29
Amm/ne	€ 44'503,62	1	445,03
Sf+Ines	€ 44'503,62	2	890,07
I2	<i>(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e Ines +I2)</i> € 10'235,86	0,5	5'117,93
TOTALE DETRAZIONE			€ 15.353,43

Calcolo del Reddito Netto

R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e Ines +I2)

R= € 44'503,62 – 15'353,43 = € 29'150,19

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio dei Valori immobiliari fissa nella misura massima del 2,5% (r). quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

$$Vm \text{ (valore per capitalizzazione)} = R/r = 29'150,19/2,5\% = \mathbf{\text{€ } 1'166'007,60}$$

Il criterio di stima adottato è stato applicato considerando il fabbricato completamente ultimato, quindi è necessario applicare il coefficiente di svalutazione precedentemente calcolato. In definitiva avremo che il valore di mercato del fabbricato nella condizione in cui si trova è pari a

VALORE FABBRICATO TERMINATO		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		<u>VALORE EFFETTIVO</u> <u>FABBRICATO</u>
1'166'007,60 €	X	0,52	=	<u>606'323,95</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

Il valore di mercato finale per gli immobili siti nel Comune di Stefanacani (VV) in via Calvario (strada provinciale per Sant'Onofrio), sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i due criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = (A+B)/2 = (712'702,90+606'323,95)/2 = \mathbf{\text{€ } 659'513,43}$$

Detratte le spese per rilascio permesso a costruire in sanatoria pari ad **€ 20.000,00** il probabile valore di mercato finale è **€ 639'513,43 in cifra tonda € 640'000,00**

Il valore unitario al mq è pari a € 640'000/1'612,45= € 396,91 in cifra tonda € 397,00

13) 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;

Allo stato attuale trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, non vi sono previsti costi di gestione o di manutenzione, o altre spese. Non esistono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

14) 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;

Si richiede la cancellazione del pignoramento immobiliare a favore della Manca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Vibo Valentia in data 29/08/2017 rep. n. 1275/2017, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 19/09/2017 Registro Generale n. 5026 e registro particolare n. 4183.

15) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

Fabbricato in corso di costruzione individuato al NCEU del Comune di Stefanacani (VV) al foglio 1 part. 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, categoria F/3, via Calvario snc (strda provinciale per Sant'Onofrio, intestato a _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ proprietario per 1/1;

16) 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.);

Non esistono elementi da smaltire e quindi non vi sono costi da quantificare

17) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;

Considerato il bene pignorato, si può evidenziare che non è possibile effettuare alcuna variazione di destinazione d'uso.

18) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore

Sul bene oggetto di perizia non esiste nessun contributo regionale, pertanto non è quantificabile alcun valore.

Con la presente relazione, costituita da n. 21 pagine dattiloscritte, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Allegato n. 1 – Verbale operazioni peritali;
- Allegato n. 2 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 3 – Ispezione ipotecaria dal 1979 al 09.04.2002;
- Allegato n. 4 – Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 – Elaborato planimetrico;
- Allegato n. 6 – Ispezione ipotecaria dal 2002 al 2018;
- Allegato n. 7 – Nota trascrizione pignoramento;
- Allegato n. 8 - Nota trascrizione ipoteca volontaria;
- Allegato n. 9 – Visure catastale;
- Allegato n. 10 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 11 – Visura catastale storica;
- Allegato n. 12 – Copia concessione edilizia – Permesso a costruire;
- Allegato n. 13 – Elaborati grafici concessione edilizia;
- Allegato n. 14 – Spese documentate;
- Allegato n. 15 – note trasmissione relazione finale;
- Allegato n. 16 – Perizia tecnica di parte;
- Allegato n. 17 – notula spese

Il. C.T.U.

dott. arch. Raffaele FERRAZZO



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 72/2017

Giudice: ***dott. Mario Miele***



Integrazione elaborato Peritale

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 72/2017

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Contro

Il C.T.U.
Arch. Raffaele Ferrazzo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 72/2017

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Contro

PREMESSA

Il sottoscritto *arch. Raffaele Ferrazzo* iscritto all'Ordine degli *Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori* della Provincia di Vibo Valentia con il n. 324, con studio in Ionadi (VV) Via Giovanni Pascoli, 9, veniva nominato con ordinanza del 21/10/2017 Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Valentina Di Leo, nella procedura esecutiva n. **72/2017** tra **Banca Monte Dei Paschi Di Siena** contro per adempiere all'incarico professionale rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda l'esperto, 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/i bene/i al/i debitore/i;*
- 2) *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); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;*
- 3) *Provveda quindi, 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;*
- 4) *Ad 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;*
- 5) *A fornire una sommaria descrizione del /i bene/i, previo necessario accesso;*
- 6) *A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 7) *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - Altri pesi o limitazioni 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;*
- 8) *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;*
- 9) *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in*

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

10) 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;

11) 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 direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

12) 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 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;

13) 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;

14) 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;

15) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

16) 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.);

17) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;

18) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore

19) dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento, poiché il bene ricade nel Comune di Stefanacani (VV) in via Calvario snc, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata A./R. alle parti, inviata dal custode nominato dall'Illustrissimo Giudice dott.ssa Valentia Di Leo, Notaio Beatrice Romano, si stabilivano l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09 del mese di Novembre 2017, alle ore 10,00, presso il luogo oggetto di esecuzione.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ (VV) in _____, C.F. _____, qualità di proprietario e del Custode notaio Beatrice Romano.

Nello stesso giorno, svolgevo una ricognizione dei luoghi del bene oggetto di perizia rimandando a data da destinarsi per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Previo avviso telefonico

al proprietario del bene oggetto di stima, si stabiliva il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 24 del mese di novembre alle ore 9,30. Alla data e all'ora stabilita mi recavo presso il luogo oggetto di esecuzione e alla presenza del sig. *(vedi verbale operazioni*

peritali) eseguivo rilievo metrico e fotografico ed in più provvedevo ad effettuare tutte le indagini ai fini dell'accertamento dello stato dei luoghi, cercando, per quanto possibile di acquisire la totalità delle notizie utili per poter espletare l'incarico affidatomi. Altresi mi sono recato, successivamente, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vibo Valentia per effettuare le indagini catastali (visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale) nonché presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Stefanacani (VV) per verificare se in atti vi erano progetti a nome dell'esecutato riferibili all'immobile oggetto di consulenza.

Con lettera di trasmissione PEC del 02.02.2018 e con raccomandata A/R n. 052555078106 lo scrivente trasmetteva alle parti in causa **la BOZZA della relazione di c.t.u.** in ossequio a quanto disposto dalla S.V. con l'ordinanza del 21/10/2017 **concedendo il termine di giorni 10 per il deposito di eventuali note integrative ed osservazioni.**

In data 12/02/2018 l'ing. Maria Luisa GRILLO CTP incaricata dall'esecutato sig. . trasmetteva al sottoscritto relazione tecnica di parte .

In data 14/02/ 2018 il professionista delegato notaio Beatrice ROMANO inviava proprie note in merito al valore dell'immobile periziato dal sottoscritto.

Alla data di deposito della presente relazione di consulenza le parte creditrice non aveva trasmesso alcuna osservazione alla bozza della relazione di C.T.U.

Dette osservazioni venivano ruscate dallo scrivente.

Considerato che:

- a seguito dell'udienza del 15/05/2018 , l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, su richiesta del professionista delegato Notaio Beatrice Romano, ha ritenuto opportuno acquisire dal C.T.U. la verifica del valore di stima indicato nella relazione di perizia depositata;
- nella relazione presentata, lo scrivente C.T.U., ha determinato il valore del fabbricato oggetto di stima con scienza e coscienza usando due criteri di stima, quello comparativo e quello analitico, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'effettiva consistenza e dello stato di conservazione dell'edificio.

Quanto sopra premesso e considerato, in conformità a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dott. Mario Miele, la stima del fabbricato sarà rivista tenendo conto anche alle quotazioni fornite dall'O.M.I.

Con lettera di trasmissione PEC del 10.10.2018 e con raccomandata A/R n. 05237630844-6 lo scrivente trasmetteva alle parti in causa **la BOZZA della integrazione di perizia del c.t.u.** in ossequio a quanto disposto dalla S.V. con l'ordinanza del 13/06/2018 **concedendo il termine di giorni 10 per il deposito di eventuali note integrative ed osservazioni.**

Alla data di deposito della presente integrazione di perizia le parti in causa non hanno trasmesso alcuna osservazione alla bozza della relazione di C.T.U

RISPOSTE AI QUESITI

1) *Provveda l'esperto, 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/i bene/i al/i debitore/i;*

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base dell'Ispezione Ipotecaria richiesta in data 26/01/2018 ora 08:43:28, protocollo di richiesta n. VV 1571 del 2018, ricevuta di cassa n. 450, ispezione n. VV 1573/3 del 2018, e la documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia, Ufficio Provinciale del Territorio, si evince che la piena proprietà dei beni risulta:

- Sino al giorno 30/01/2018, in testa per l'intero a _____ nato a _____ il _____ al quale era pervenuta da _____ nata a _____ il _____; da _____ nato a _____ il _____; da _____ nata a _____ il _____ e dallo stesso _____, tutti comproprietari per la quota di 1/2, in forza dell'atto di vendita del 10/12/1997 rep n. 48078 redatto dal notaio P.Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia n. 2385 del 23/12/2017;
- Alla parte venditrice _____ era pervenuta da _____, nato a _____ il _____ in forza dell'atto di vendita rep. n. 24239 del 05/10/1983 redatto dal notaio P. Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia al n. 4110 di repertorio in data 21/10/1993;

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, ha corrispondenza con la consistenza catastale.

- 2) 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); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastrale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;**

Lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Stefanacani (VV) strada provinciale per Sant'Onofrio, al foglio 1 part. 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, in corso di costruzione cat. F/3 ha corrispondenza con la consistenza catastale, pertanto non necessitano aggiornamenti.

La piena proprietà del bene risulta ad oggi al sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, in forza dell'atto di vendita del 10/12/1997 rep n. 48078 redatto dal notaio P.Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia n. 2385 del 23/12/2017;

Sull'immobile grava il pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI) contro _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 29/08/2017 rep. n. 1275/2017, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 19/09/2017 Registro Generale n. 5026 e registro particolare n. 4183.

- 3) **Provveda quindi 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;**

Non vi sono note da segnalare poiché il sopralluogo è stato effettuato regolarmente.

- 4) **Ad 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;**

Il bene pignorato, è ubicato nel Comune di Stefanacani (VV) via Calvario snc (strada Provinciale per Sant'Onofrio), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Stefanacani (VV) e consiste in un fabbricato cat. F/3 in corso di costruzione foglio n. 1 part. 664 Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14;

Indirizzo: Via Calvario snc (strada Provinciale per Sant'Onofrio);

Intestato a: _____ nato a _____ il _____, proprietà per 1/1;

Catastalmente l'immobile in questione confina a monte con la strada Provinciale per Sant'Onofrio, a valle con la strada Comunale San Nicola e lateralmente con le p.lle:

- 366 (area privata);
- 760 (area Privata).

La piena proprietà del bene risulta ad oggi al sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, in forza dell'atto di vendita del 10/12/1997 rep n. 48078 redatto dal notaio P.Faccioli registrato all'Ufficio del Registro di Vibo Valentia n. 2385 del 23/12/2017

Sull'immobile grava il pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI) contro _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ per la quota di 1/1 in regime di separazione di

beni, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 29/08/2017 rep. n. 1275/2017, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 19/09/2017 Registro Generale n. 5026 e registro particolare n. 4183.

5) A fornire una sommaria descrizione del /i bene/i, previo necessario accesso;

Dal sopralluogo effettuato in data 24/11/2017 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti nel Comune di Stefanacani (VV) ho potuto constatare che il fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato a quattro elevazioni con vano scala comune in corso di costruzione. Il lotto su cui sorge l'intero fabbricato è di 1390 metri quadrati ed è costituito da:

- Piano seminterrato da destinare a garage, deposito, locali commerciali, ed è suddiviso in quattro locali;
- Il piano terra, il piano primo ed il piano secondo da destinare ad appartamenti per uso abitativo o uffici.

L'intero fabbricato è allo stato rustico, è stato realizzato solo lo scheletro portante ed il solaio di copertura. Il piano terra, il piano primo ed il piano secondo, sono privi di ogni rifinitura, tramezzi, intonaci, infissi interni ed esterni, e degli impianti, , mentre per ciò che attiene il piano seminterrato sono state realizzate le tamponature esterne, la messa in opera di serrande in acciaio zincato, la realizzazione dell'impianto elettrico per consentire la chiusura delle serrande. La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura con soletta in cemento armato. Tutti i piani sono collegati tra loro da una scala interna in cemento armato. Al fabbricato si accede dalla strada provinciale per ciò che attiene il piano terra e i successivi piani, mentre al seminterrato si accede mediante un rampa che collega la strada provinciale a monte e la strada comunale a valle (*vedi documentazione fotografica allegata*)

6) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale

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

Per lo stato in cui si trova l'immobile, non vi sono contratti di locazione aventi data anteriore al pignoramento, in quanto non può essere utilizzato, né se ne sono riscontrati il giorno del sopralluogo.

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

- **Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;**
- **Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **Altri pesi o limitazioni 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;**

L'unità immobiliare non presenta caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero né possiede finiture di particolare pregio per cui non è gravato da nessun tipo di vincolo.

8) 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;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/01/2007 Registro Particolare 71 Registro Generale 382 Pubblico Ufficiale Tigani Maria Stella, repertorio 4968/2346 del 16/01/2007;
- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento** immobili del 16/08/2017 Registro Particolare 3620, Registro Generale 4389, Pubblico Ufficiale Tribunale di Vibo Valentia repertorio 972 del 03/07/2017;

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

Dalla situazione attuale dell'immobile, si può evincere che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

9) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe;

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 411/84 rilasciata dal Comune di Stefanacani (VV) in data 04/05/1984. In data 06/04/2006 l'esecutato chiedeva con istanza presentata al Comune di Stefanacani (VV), il rinnovo della Concessione Edilizia per il completamento dei lavori ottenendo Permesso a Costruire n. 411/2006. Dai documenti esaminati ed allegati e dal sopralluogo effettuato, si evince che il tetto di copertura e parte del seminterrato sotto strada sono stati realizzati in difformità rispetto al progetto presentato, quindi è necessario richiedere permesso a costruire in sanatoria.

In base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47, gli abusi sono suscettibili di sanatoria. La spesa da sostenere per conseguire il permesso a costruire in sanatoria (redazione degli elaborati grafici, certificazione di idoneità statica, versamenti oneri di urbanizzazioni e

PDF ERASER TEE costo di costruzione, oblazione, interessi, spese tecniche, ecc.) in relazione della tipologia dell'abuso è stimata € 20.000,00.

Il fabbricato non possiede il certificato di abitabilità.

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

Lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Stefanacani (VV) strada provinciale per Sant'Onofrio, al foglio 1 part. 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, in corso di costruzione cat. F/3 ha corrispondenza con la consistenza catastale, pertanto non necessitano aggiornamenti.

11) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

c) Della certificazione energetica di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

d) 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;

Il fabbricato oggetto di stima, per lo stato attuale in cui si trova (in corso di costruzione), è privo di certificato energetico e privo della documentazione relativa agli impianti.

12) 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 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;

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il possibile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e si realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Nel caso di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, **è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato**, e moltiplicare tale valore per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

Per determinare il valore dell'immobile regolarmente terminato si possono adottare tre criteri di stima:

A. Criterio di stima Comparativo;

- B. Criterio di stima analitico per Capitalizzazione del Reddito;
C. Criterio di stima sintetico;

A) Criterio di stima comparativo

Con riferimento ai prezzi di mercato della zona riferiti ad unità immobiliari consimili, avuto riguardo dello stato di conservazione dell'immobile da stimare, nonché delle caratteristiche strutturali, della posizione e dell'esposizione del medesimo, dell'esistenza o meno di vincoli urbanistici o di altra natura e di ogni altra caratteristica capace di influire sulla determinazione del valore medesimo.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona fa in genere riferimento al metro quadrato di superficie lorda compresa dei muri perimetrali nel caso di fabbricati, 1/4 della superficie dei balconi e il 1/4 della superficie dei giardini, visto l'andamento del mercato immobiliare locale, avuto riguardo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli **immobili finiti e non in corso di costruzione** oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato esperite nella zona e presso il Comune di Stefanacani (VV) per quanto concerne la vendita dei fabbricati ad uso abitativo e locali destinati a garage deposito nella zona extra-urbana, si considera il prezzo medio per l'immobile oggetto di pignoramento di circa **€ 850/mq**, mentre facendo riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliari si ha:

- Indicazione del valore fornito dall'OMI semestre 2^a anno 2017

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Valore Locazione €/mq		Fascia Urbana
		min	max	min	max	
Abitazioni di tipo economico	normale	265	360	1	1,5	Extraurbana/Zona Agricola

Pertanto si riporta nelle tabelle seguenti la valutazione dell'immobile:

Calcolo della superficie commerciale

LOTTO UNICO immobile Foglio n. 1 p.lla 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub

26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37;
beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, in corso di costruzione
cat. F/3

CONSISTENZA ANALITICA PER DESTINAZIONE E VALUTAZIONE

	Descrizione	Sup. Lorda mq	coeff.	Sup. equivalente mq
1	Piano Seminterrato	596,26	0,8	477,01
2	Area scoperta	793,74	0,25	198,43
			Tot.	675,44
3	Piano Terra	299,62	1	299,62
4	Balconi	73,36	0,25	18,34
5	Area scoperta L.S.	276,04	0,25	69,01
			Tot.	386,97
6	Piano Primo	299,62	1	299,62
7	Balconi	53,64	0,25	13,41
			Tot.	313,03
8	Piano secondo	299,62	1	299,62
9	balconi	29,56	0,25	7,39
			Tot.	307,01
10	Totale superficie commerciale			mq 1'612,45

Calcolo Valore Commerciale riferimento mercato locale

	mq	€/mq	Euro
Fabbricato	1'612,45	850,00	1'370'582,50
	Totale Valore Commerciale		1'370'582,50

Calcolo Valore Commerciale riferimento O.M.I. Valore max

	mq	€/mq	Euro
Fabbricato	1'612,45	360	580' 482,00
	Totale Valore Commerciale		580' 482,00

Dopo aver calcolato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula

$$Vc = Vt \times k$$

dove:

Vc = valore della costruzione non ancora terminata;

Vt = valore della costruzione terminata;

k = coefficiente di svalutazione.

Considerando i coefficienti di svalutazione nella tabella sotto riportata relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,52**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione.

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE	
Descrizione dell'opera	Coefficiente
<i>Copertura</i>	<i>0,78</i>
<i>Intonaci esterni</i>	<i>0,96</i>
<i>Intonaci interni</i>	<i>0,96</i>
<i>pavimenti</i>	<i>0,92</i>
<i>rivestimenti</i>	<i>0,98</i>
<i>Murature e tramezzi</i>	<i>0,95</i>
<i>tinteggiature</i>	<i>0,95</i>
<i>Infissi e porte</i>	<i>0,98</i>
<i>Cancellate e ringhiere</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto elettrico</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto idrico-sanitario</i>	<i>0,98</i>
<i>Impianto di riscaldamento</i>	<i>0,96</i>

Il criterio di stima adottato è stato applicato considerando il fabbricato completamente ultimato, quindi è necessario applicare il coefficiente di svalutazione, , **nello stato di fatto in cui il fabbricato si trova**, precedentemente calcolato. In definitiva avremo che il valore di mercato del fabbricato nella condizione in cui si trova è pari a

A1. CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE RIFERIMENTO MERCATO LOCALE

VALORE FABBRICATO TERMINATO		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		<u>VALORE EFFETTIVO FABBRICATO</u>
1'370'582,50 €	X	0,52	=	<u>712'702,90</u>

Dicasi Euro (settecentododicimilasettecentodieci/90)

A2. CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE RIFERIMENTO O.M.I. VALORE MAX

VALORE FABBRICATO TERMINATO		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		<u>VALORE EFFETTIVO FABBRICATO</u>
580' 482,00 €	X	0,52	=	<u>301'850,64</u>

Dicasi Euro (trecentounomilaottocentocinquanta/64)

1) Criterio di stima analitica per Capitalizzazione del Reddito

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

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

R= Reddito normale medio annuo

RL = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancanti sulle spese anticipate

In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, i valori di locazione riportati nel 2° semestre 2017 sono: valore min €/mq 1,00 e valore max €/mq 1,50; quindi mediando i due valori, il prezzo medio in affitto per l'immobile oggetto di pignoramento è di **€/mq. 1,25**. Quale parametro verrà utilizzata la superficie Lorda

Calcolo reddito lordo RL

	Mq di superficie	€/mq x mese	Mesi 12	RL
Fabbricato	1'612,45	1,25	12	24'186,75
	RL (reddito Lordo)			€ 24'186,75

Calcolo detrazioni al reddito lordo RL

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

	Reddito Lordo	%	€uro
Q	€ 24'186,75	10	2'418,68
Servizi	€ 24'186,75	2	483,74
Tr	€ 24'186,75	8	1'934,94
Amm/ne	€ 24'186,75	1	241,87
Sf+Ines	€ 24'186,75	2	483,74
I2	$(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e Ines +I2)$	0,5	2'781,48
	€ 5'562,97		
TOTALE DETRAZIONE			€ 8'344,45

Calcolo del Reddito Netto

R= RL-(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e Ines +I2)

R= € 24'186,75 – 8'344,45 = € 15'842,30

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che in base ai dati forniti dall'Osservatorio dei Valori immobiliari viene calcolato nella misura massima del 2,73% (r) quindi la capitalizzazione del reddito netto è:

PDF Eraser Free

Vm (valore per capitalizzazione) = $R/r = 15'842,30/2,73\% = \text{€ } 580'304,60$

Il criterio di stima adottato è stato applicato considerando il fabbricato completamente ultimato, quindi è necessario applicare il coefficiente di svalutazione, , **nello stato di fatto in cui il fabbricato si trova**, precedentemente calcolato. In definitiva avremo che il valore di mercato del fabbricato nella condizione in cui si trova è pari a

VALORE FABBRICATO TERMINATO		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		<u>VALORE EFFETTIVO FABBRICATO</u>
€ 580'304,60	X	0,52	=	<u>301'758,39</u>

2) Criterio di stima sintetico

La **stima sintetica** consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto (come se fosse ultimato) con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

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

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

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

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

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

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

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

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona si ha:

	Sup.lorda mq	Sup. adeguata	Valore Unitario €/mq	Breve tempo (10%)		Coeff. (%)		Valore
Locale	1.612,45	1.612,45	850,00	1'370'582,50	137'058,25	274'116,50	411'174,75	959'407,75
Balcone	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
veranda	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	1.612,45	1.612,45		1'370'582,50	137'058,25	274'116,50	411'174,75	959'407,75
	coefficienti	Cp	Co	Cpa	Cpr	Cl	Cf	1-Prodotto
		0,95	0,96	0,96	0,96	0,98	0,97	0,20

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è **€ 959'407,75**

Il criterio di stima adottato è stato applicato considerando il fabbricato completamente ultimato, quindi è necessario applicare il coefficiente di svalutazione, **nello stato di fatto in cui il fabbricato si trova**, precedentemente calcolato. In definitiva avremo che il valore di mercato del fabbricato nella condizione in cui si trova è pari a

VALORE FABBRICATO TERMINATO		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		<u>VALORE EFFETTIVO</u> <u>FABBRICATO</u>
€ 959'407,75	X	0,52	=	<u>498'892,03</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO FINALE

Il valore di mercato finale per l'immobile sito nel Comune di Stefanacani (VV) in via Calvario (strada provinciale per Sant'Onofrio), sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei valori calcolati secondo i criteri di stima sopra esposti, secondo la seguente formula:

$$VM = (A_1 + A_2 + B + C) / 4 = (712'702,90 + 301'850,64 + 301'758,39 + 498'892,03) / 4 =$$

€ 453'800,99

Detratte le spese per rilascio permesso a costruire in sanatoria pari ad € 20.000,00 il probabile valore di mercato finale è **€ 433'800,99 in cifra tonda € 434'000,00**

Il valore unitario al mq è pari a € 434'000,00 / 1'612,45 = € 269,16 in cifra tonda € 270,00

13) 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;

Allo stato attuale trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, non vi sono previsti costi di gestione o di manutenzione, o altre spese. Non esistono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

14) 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;

Si richiede la cancellazione del pignoramento immobiliare a favore della Manca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. contro _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, notificato dall' Ufficiale Giudiziario del tribunale di Vibo Valentia in data 29/08/2017 rep. n. 1275/2017, trascritto presso la C.RR.II. di Vibo Valentia in data 19/09/2017 Registro Generale n. 5026 e registro particolare n. 4183.

15) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

Fabbricato in corso di costruzione individuato al NCEU del Comune di Stefanacani (VV) al foglio 1 part. 664: Sub 5; sub 6; sub 7; sub 8; sub 9; sub 10; sub; 15; sub 16; sub 17; sub 18; sub 19; sub 20; sub 21; sub 22; sub 23; sub 24; sub 25; sub 26; sub 27; sub 28; sub 29; sub 30; sub 31; sub 32; sub 33; sub 34; sub 35; sub 36; sub 37; beni comuni non censibili foglio 1 part. 664 sub 11 – 12 – 13 – 14, categoria F/3, via Calvario snc (strda provinciale per Sant'Onofrio, intestato a _____ nato a _____ il _____ – C.F. _____ proprietario per 1/1;

16) 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.);

Non esistono elementi da smaltire e quindi non vi sono costi da quantificare

17) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;

Considerato il bene pignorato, si può evidenziare che non è possibile effettuare alcuna variazione di destinazione d'uso.

18) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore

Sul bene oggetto di perizia non esiste nessun contributo regionale, pertanto non è quantificabile alcun valore.

PDF Eraser Free

Con la presente relazione, costituita da n. 23 pagine dattiloscritte, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Allegati:

- Allegato 1/a – note trasmissione bozza peritale;
- Allegato 2/a – spese documentate;
- Allegato 3/a – notula spese;

Vibo Valentia 19/10/2018

Il. C.T.U.

dott. arch. Raffaele FERRAZZO