



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott. Mario Mieli

PROC. ESEC. n° 103/2017

CRED. COOP. DI SAN CALOGERO E MAIERATO

BCC DEL VIBONESE SOC. COOP.

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza al 06/03/2018

Avv. Cred. proced.: Concetta Galati

Custode : Avv. Stefania Filippone

II CTU

Arch. Porretta Giovanna

*Arch. Giovanna Porretta, Via G. Saragat, 10 Vibo Valentia, 89900 VIBO VALENTIA
fax. 0963/591490 cell. 340/5056840
e-mail: archerporvanna@gmail.com ; giovanna.porretta@archiworldpec.it*



INDICE

1. Introduzione	2
2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.	3
3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	5
4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI	7
5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO.....	9
6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	9
7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI	9
8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	11
9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI.....	13
10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	15
11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.....	15
12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	21
13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI	21
14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI	21
15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA	22
16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO	22
17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI.....	23
18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI.....	23



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 103/2017
CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BCC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA [REDACTED]

L'Ill.mo sig. Giudice Dott. Mario Mieli del Tribunale di Vibo Valentia in data 6 marzo 2018 ha conferito alla sottoscritta **Arch. Porretta Giovanna**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 183 nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto. In occasione del giuramento di rito prestato in data 08 marzo 2018 veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati.

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

1. Introduzione

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa. Si è verificato che con Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia in data 23/11/2017 rep. 1724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare presentazione n2 in data 13/12/2017 al n. 6731 R.G. e n. 5626R.P., **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BCC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Vibo Valentia (Creditore procedente), rappresentato dall' Avv. Concetta Galati ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Vibo Valentia, Via G. Marconi n. I.

Si, chiedeva al Tribunale di Vibo Valentia l'espropriazione degli immobili di proprietà della signora [REDACTED] per la quota dell'intero e precisamente (per come descritto nell'atto di pignoramento):

"Casa per civile abitazione sita in Comune di Ionadi, Via A. Diaz, sviluppata su due piani, terra e primo, composta di 3 vani ed accessori al piano terra e di tre vani ed accessori al piano primo per complessivi numero sette vani catastali, confinante con la



predetta via e con proprietà [REDACTED] Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ionadi al foglio di mappa 7 particella 950, Via Diaz Generale Armando snc, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 300,06. Si sono proseguite le operazioni programmando, insieme all'avv. **Stefania Filippone**, custode nominato, il **sopralluogo** per la visione dei beni per il giorno **20 Marzo 2018** alle **ore 09:00** con incontro presso i luoghi. La scrivente ha inviato quindi, per raccomandata con avviso di ritorno e tramite A/R e P.E.C., ai soggetti interessati debitore e creditore, l'avviso della data e dell'orario di accesso ai beni pignorati.

Non avendo ricevuto l'avviso di ritorno della raccomandata, inviata dalla sottoscritta, Alla data e all'orario stabilito, unitamente al custode Avv. Stefania Filippone, ed alla mia collaboratrice di studio Ing. Caterina Tambuscio, mi sono recata sul luogo e precisamente in Ionadi. In tale occasione è risultato assente il debitore esecutato [REDACTED] Nel frattempo il custode riceve un email da parte dell'avvocato Aldo Currà, costituitosi per la parte debitrice, che rinvia l'appuntamento all'indomani giorno 21-03-2017 alle ore 15.00.

L'indomani, io sottoscritta, il custode e l'avvocato Currà, abbiamo effettuato il sopralluogo in cui si è effettuato il rilievo fotografico. Per la parte dei rilievi la sottoscritta ha concordato con le parti per il giorno 23-03-2017 alle ore 9.00. Recatami sul posto in tale data accompagnata dalla collaboratrice di studio ing. Caterina Tambuscio ho effettuato i rilievi dell'immobili preso visione ed acquisito la documentazione messa a disposizione dal proprietario, certificato di abitabilità e concessione edilizia, (*allegato E,F*).

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

- A) "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.

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



- Catasto

E' presente la visura e la planimetria.

- Conservatoria dei RR.II.

E' presente la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta il 26 Gennaio 2018 dal Notaio Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME). In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti il bene pignorato (qui sintetizzati e meglio descritte nel paragrafo 7):

Iscrizione contro del 18/03/2009 ai nn. 1621/303 (Ipoteca Volontaria)

Trascrizione contro del 33/12/2017 ai nn6731/5626 (Verbale di Pignoramento)

Titolo di provenienza Sino al 25 Gennaio 2018 la p.p. dell'intero risulta in testa alla [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni, alla quale era pervenuta per acquisto dal [REDACTED] giusta atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 27/01/1999 rep.33354 trascritto in data 17/02/1999 ai nn. 3095/2485. Al venditore il bene era pervenuto per aver edificato su suolo già censito al F.7 p.IIa 950 ex946 già 285 pervenutagli [REDACTED] in forza dell'atto di donazione redatto dal Notaio Francesco Cutellè in data 05/11/1964 trascritto in data 16/11/1964 ai nn° 17138/16448 Dal 05/11/1964 al 17702/1999, a favore [REDACTED]

Da 27701/1999 al 25701/2018 a favore e contro [REDACTED]

- B) aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Si è provveduto ad acquisire i documenti catastali, quali la visura storica (*allegato B*), l'estratto di mappa e la planimetria (*allegato A*).

- C) il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al



momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno essere sempre indicati.

Dalla certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale allegata agli atti e dall'atto di provenienza risulta che l'immobile pignorato è di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota dell'intero a cui è pervenuto per acquisto [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 27/01/1999 rep.33353 trascritto in data 18/02/1999. Al venditore il bene era pervenuto per aver edificato su suolo già censito al F.7 p.IIa 950 ex946 già 285 pervenutagli [REDACTED] in forza dell'atto di donazione redatto dal Notaio Francesco Cutellè in data 05/11/1964 trascritto in data 16/11/1964 ai nn° 17138/16448.

Dal 05/11/1964 al 17702/1999, a favore e contro [REDACTED]

Da 27701/1999 al 25701/2018 a favore e contro [REDACTED]

3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- D) provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno. 2. provveda a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Descrizione: abitazione di tipo economico ubicata al piano terra e primo piano

Ubicazione: Complesso edilizio sito in Comune di Ionadi (VV), Via Diaz Generale Armando snc, piano T-1,

Dati Catastali: Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia (allegato B) l'immobile in esame è identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Ionadi, al :



Procedura esecutiva R.G. 103/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	950				A/3	2	7 vani	Totale: 186 m ² Totale escluse aree scoperte** : 182 m ²	Euro 300,06

In testa alla ditta: Mazzitelli Antonella (già generalizzato).

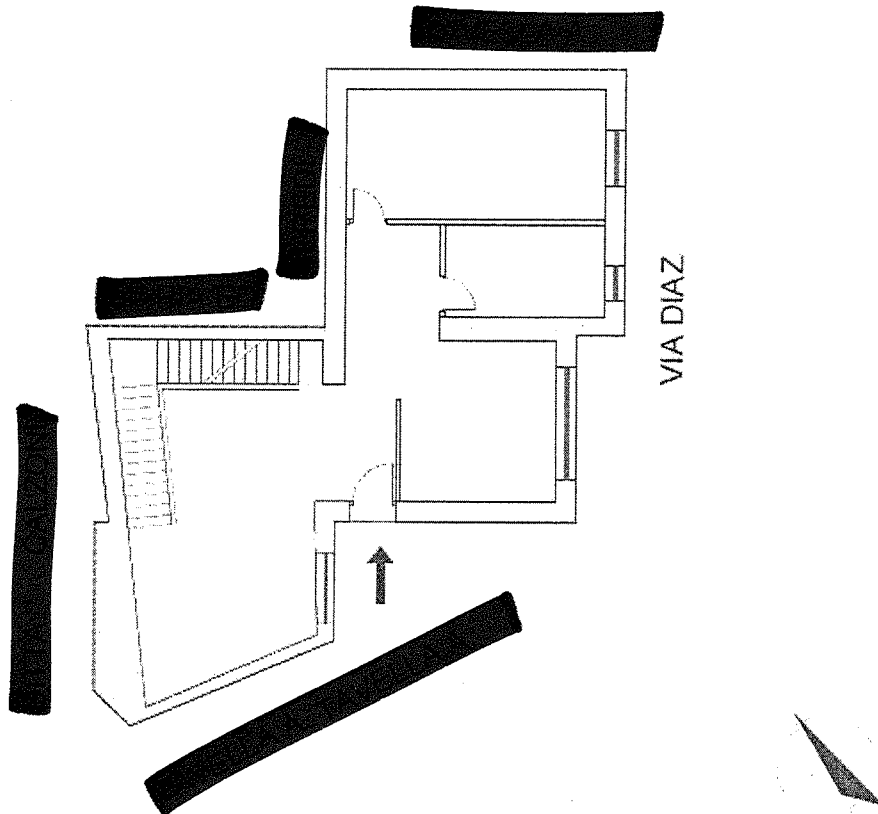
Confini:

Lato ovest_ confinante con [REDACTED]

Lato -nord_ confinante con [REDACTED]

Lato est_ confinante con via Diaz;

Lato Sud_ confinante con spazio di accesso proprietà [REDACTED]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Giovanna Porretta



Atto di pignoramento Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia in data 23/11/2017 rep. 1724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare presentazione n2 in data 13/12/2017 al n. 6731 R.G. e n. 5626R.P., **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BCC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Vibo Valentia (*Creditore procedente*) (*allegato M*).

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

4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI

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

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato che si sviluppa su due piani. Si accede dall'ingresso principale all'edificio:

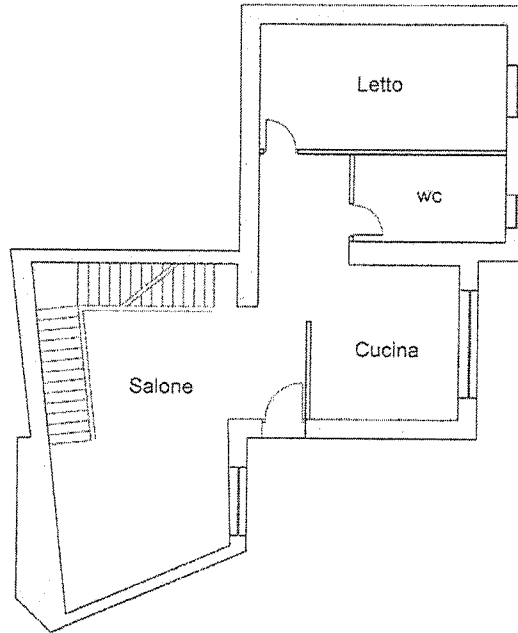
Piano Terra così composto: dal corridoio principale. A destra si trova la cucina, sopraelevati di circa 70 cm si trovano un bagno e una camera da letto, a sinistra vi è l'accesso al salone in cui collocata la scala che permette l'accesso al primo piano.

Piano primo così composto: frontalmente la scala vi è il corridoio di piano che permette l'ingresso alle camere da letto alle al bagno ed al ripostiglio.

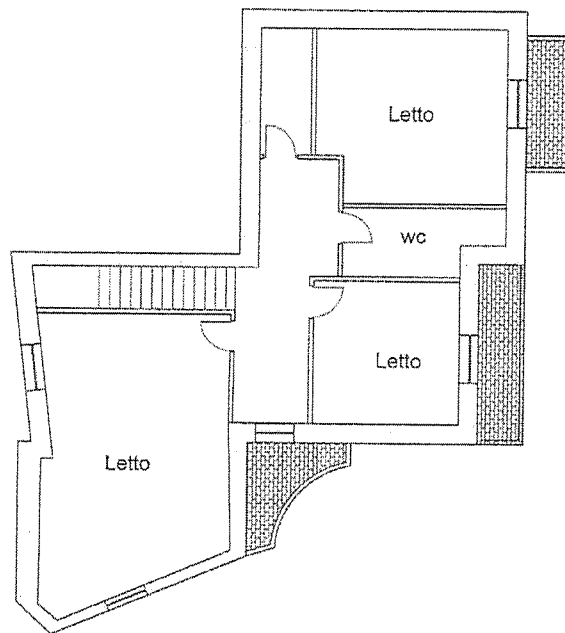


Procedura esecutiva R.G. 103/2017

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Giovanna Porretta



5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO

- F) Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore 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.

L'abitazione si trova nel possesso della debitrice con la sua famiglia.

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

- G) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
 - c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - e) esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.
 - f) esistenza di diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

Sul bene non grava alcuna formalità

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

H) *Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

Non risultano pubblicati atti pregiudizievoli sul bene in oggetto, né sul terreno sul quale è stato costruito, ad eccezione da quanto segue:



- **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 61.974,83 (già £120.000.000) per 10 anni a favore **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO SOCIETA' COOPERATIVA** (Creditore procedente), derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 30.987,41 (già £60.000.000) concesso a [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 09/11/2000 rep.38495 ed iscritta a carico delle stessa mutua ria in data 10/11/2000 ai nn. 22681/2767
- **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 200.000,00 per 15 anni a favore **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO SOCIETA' COOPERATIVA** a garanzia di mutuo di euro 100.000,00 concesso a [REDACTED] in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 12/03/2009 rep.30399 ed iscritta a carico delle stessa mutua ria in data 18/03/2009 ai nn. 1621/303
- **Pignoramento immobiliare CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BCC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Vibo Valentia notificato alla [REDACTED] dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 23/11/2017 rep.124 trascritto in data 13/12/2017 ai nn.6731/5626

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

- **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 61.974,83 (già £120.000.000) per 10 anni a favore **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO SOCIETA' COOPERATIVA** (Creditore procedente), derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 30.987,41 (già £60.000.000) concesso a [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 09/11/2000 rep.38495 ed iscritta a carico delle stessa mutua ria in data 10/11/2000 ai nn. 22681/2767
- **ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 200.000,00 per 15 anni a favore **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO SOCIETA' COOPERATIVA** a garanzia di mutuo di euro 100.000,00 concesso a [REDACTED] in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data [REDACTED]



12/03/2009 rep.30399 ed iscritta a carico della stessa mutua r.a. in data 18/03/2009 ai nn. 1621/303

- **Trascrizione di atto giudiziario.** Atto di Pignoramento del Tribunale di Vibo Valentia in data 23/11/2017 rep. 1724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare presentazione n°2 in data 13/12/2017 al n. 6731 R.G. e n. 5626 R.P., contro il debitore per la quota di proprietà all'intero.

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

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

- Imposta Ipotecaria (n° 2 ipoteca x 35 €).....€ 75,00
- Cancellazione pignoramento (n°1 pignoramenti x 268 €).....€ 268,00
- **il totale delle spese di cancellazione delle formalità è stimato quindi complessivamente in€ 338,00**

8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- I) Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della l. 47/1985 ed all'art. 46 del d.lgs. 378/2001: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

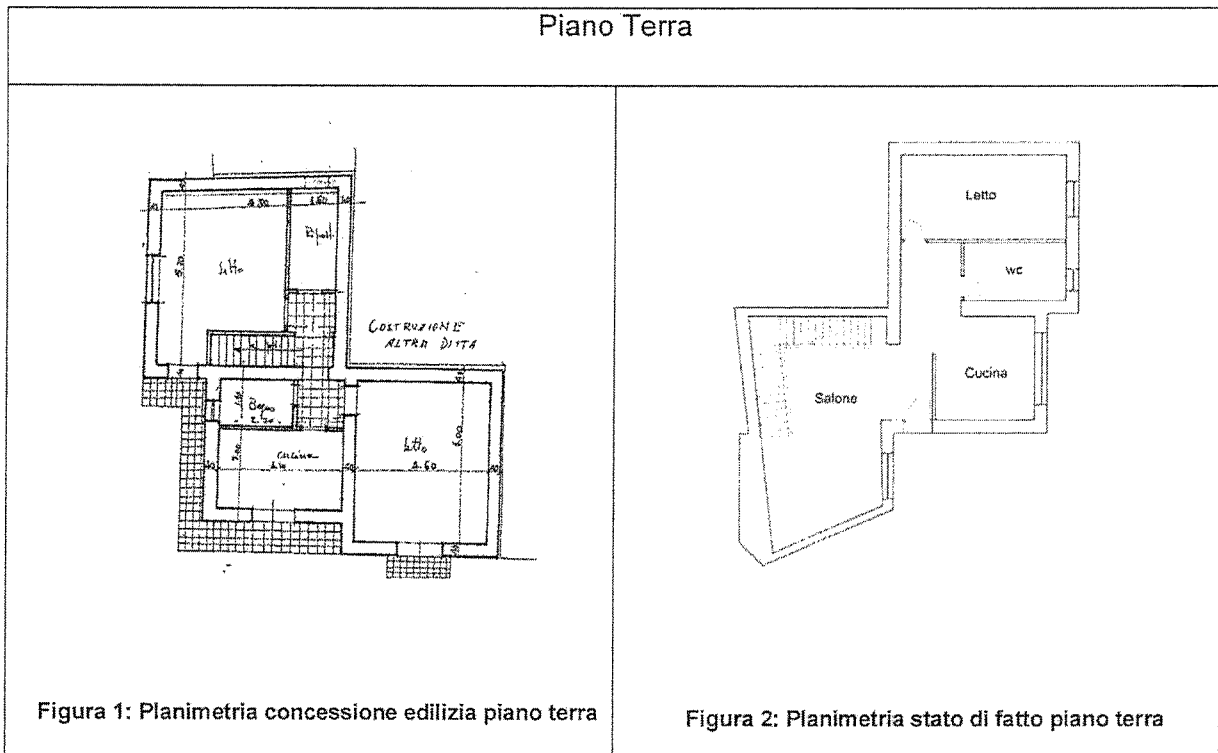
- **Regolarità edilizia ed urbanistica**

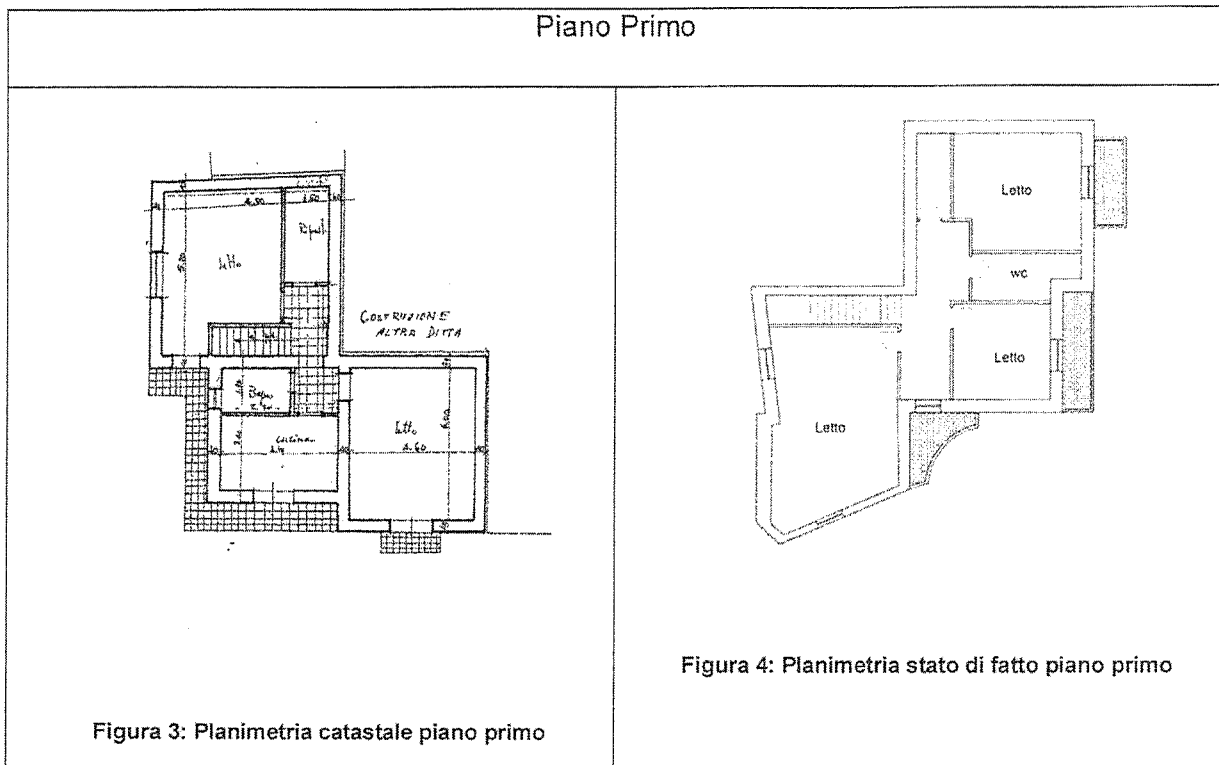
Con istanza del 12/03/2018 prot. n. 1734 la sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico di Ionadi l'accesso agli atti inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto (*allegato E, F*).

- C.E. n. 43 del 10/08/1978



Dalla documentazione acquisita presso il comune di Ionadi risulta che l'edificio in oggetto è difforme rispetto alla concessione edilizia, Pertanto sarà necessaria la Sanatoria dell'immobile.





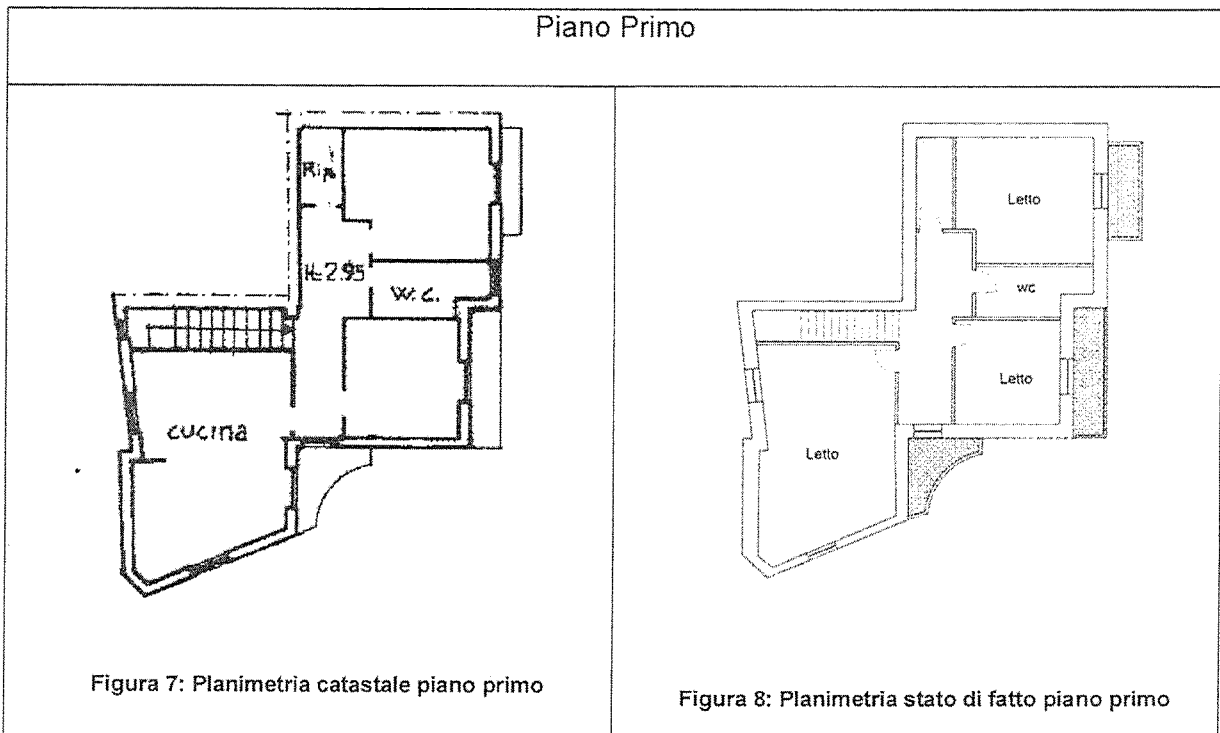
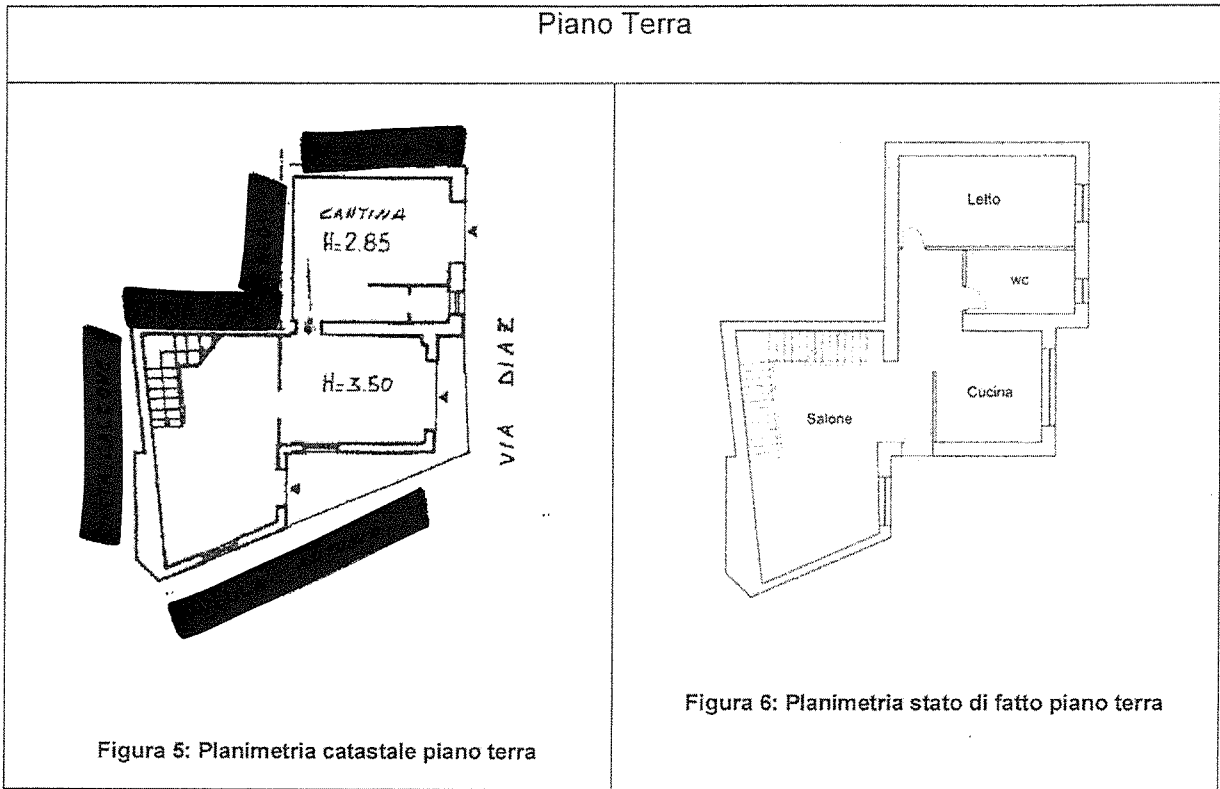
9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI

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

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono delle piccole discrepanze, quali variazioni delle divisioni interne e di superfici totali.

Si dovrà procedere quindi ad una variazione catastale con cui verrà aggiornata la planimetria: *pratica "Variazione Docfa, Diversa distribuzione spazi interni.*





10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- M) Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno: Della certificazione energetica di cui al d.lgs 192 del 19.08.2005 attuativa della CE n° 2002/91; in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario; Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica, e non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti. L' A.P.E. dovrà essere realizzato dalla sottoscritta.

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

- M) Provveda ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di ogni altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio pare sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima adottato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le condizioni di stima, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

• Divisioni in Lotti di vendita

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

LOTTO UNICO: *Abitazione di tipo economico* "Casa per civile abitazione sita in Comune di Ionadi, Via A. Diaz, sviluppata su due piani, terra e primo, composta di due vani ed accessori al piano terra e di due vani ed accessori al piano primo per complessivi



numero sette vani catastali, confinante con la predetta via e con proprietà [REDACTED] da tre lati salvo se altri. Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ionadi al foglio di mappa 7 particella 950, Via Diaz Generale Armando snc, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita catastale euro 300,06.

Criterio di stima e valutazione

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

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

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

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

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUPERFICIE ABITATIVA
Primo	Abitazione	121 mq	1	107,50 mq
Primo	Balconi	11.77 mq	0,30	3,51 mq
Terra	Abitazione	112 mq	1	107,50 mq
CONSISTENZA TOTALE				218,51 mq

attraverso la seguente formula:

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

dove :

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



RI = reddito annuo lordo;

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato;

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione;

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

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

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità;

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate.

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

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

A. Metodo diretto: Stima sintetica comparativa

Per la valutazione si è proceduto effettuando sia un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Vibo Valentia e Ionadi basate su offerte e vendite per abitazioni siti in prossimità dei beni in oggetto e sia consultando i valori OMI per Ionadi (VV) – 1° semestre 2017 – zona B2- Fascia centrale/Via D. Alighieri, Regina Elena, Catello, A. Moro, Municipio, A. de Gasperi che riporta per i locali a destinazione abitazione di tipo economico i seguenti valori:



OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
Abitazioni di tipo economico	Normale	310	440	1,5	2,1

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

- *Caratteristiche estrinseche*

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

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

- *Caratteristiche intrinseche*

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

Produttive: presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura, necessità di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenza di vincoli ambientali e idrologici.

Considerati lo stato di fatto dell'immobile, che necessità di diverse ristrutturazioni, si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di 380,00 €/mq.

Avremo dunque, con le dovute approssimazioni:

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



$$V_{\text{commerciale 1}} = 218,51 \text{ mq} \times 380,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.033,80$$

arrotondato per difetto è assunto pari a $V_{\text{commerciale 1}} = \text{€ } 83.000,00$

B. Metodo Indiretto: capitalizzazione del reddito

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

R = reddito annuo continuo e sicuro ricavabile dall'immobile

r = saggio lordo di fruttuosità

da cui poter ottenere il valore commerciale attraverso la formula :

$$V_{\text{commerciale 2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

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

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

La stima del più probabile valore di locazione dell'immobile è stata effettuata attraverso il procedimento di *metodo sintetico comparativo*, considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare, supportato dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari *sopra riportate*, che indicano come valore di locazione (€/mq x mese) per i locali a destinazione abitazione di tipo economico, min. €/mq 1.5 e max. €/mq 2.1 al mese. Considerate le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di euro 1.85 a metro quadro per mese, che moltiplicato per la superficie pari a 218,51 mq darà un canone mensile pari a euro 404,24

Ne segue che il reddito annuo lordo è :

$$R_{\text{reddito lordo annuo}} = \text{€ } 404,24 \times 12 = \text{€ } 4850,00$$

Calcolando le detrazioni

$$Q = \text{€ } 4850,00 \times 7\% = \text{€ } 339,50$$

$$\text{Servizi} = \text{€ } 4850,00 \times 7\% = \text{€ } 339,50$$



Procedura esecutiva R.G. 103/2017

$$Tr = € 4850,00 \times 7\% = € 339,50$$

$$Amm/ne = € 4850,00 \times 0\% = € 0$$

$$Sf e Ines = € 4850,00 \times 2\% = € 97,00$$

$$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines) \times 0,07 = € 42,00$$

Per cui:

$$R_{redd.annuo} = RI - Detr. = 4.850,00 - € 1.115,50 = € 3.734,50$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Esso è fissato pari a : $r = 3,0\%$

Avremo, con le dovute approssimazioni:

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

$$V_{commerciale\ 2} = € 3.734,50 / 3,0\% = € 124\ 483,30$$

$$\text{Arrotondato per difetto } V_{commerciale\ 2} = € 124\ 000,00$$

Valutazione LOTTO

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

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

$$V_{commerciale} = \frac{83.000,00 + 124\ 000,00}{2} = € 103.500,00$$

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO
€ 103.500,00
 (centotremiladuecentocinquantaeuro)



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

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

Fabbricato singolo non condominiale.

13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI

- O) 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.

Sul lotto dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- I. **Iscrizione di ipoteca volontaria** *Iscrizione di ipoteca volontaria* per la somma complessiva di euro 61.974,83 (già £120.000.000) per 10 anni a favore **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BCC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Vibo Valentia (*Creditore procedente*), derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 30.987,41 (già £60.000.000) concesso [REDACTED], in forza dell'atto redatto dal Notaio Sapienza Comerci in data 27/01/1999 rep.33354 trascritto in data 17/02/1999 ai nn. 3095/2485.
- II. **Trascrizione di Pignoramento** del Tribunale di Vibo Valentia in data 23/11/2017 rep. 1724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio di Pubblicità Immobiliare presentazione n2 in data 13/12/2017 al n. 6731 R.G. e n. 5626 R.P., contro il debitore per la quota di proprietà all'intero a favore di **CREDITO COOPERATIVO DI SAN CALOGERO E MAIERATO - BCC DEL VIBONESE SOCIETA' COOPERATIVA** contro il debitore per la quota di proprietà all'intero.

14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI

- P) Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario



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

Dati Catastali - Dati Anagrafici degli acquirenti - Atto di Compravendita

Di seguito vengono indicati i dati catastali :

Comune Censuario Ionadi - Catasto Fabbricati al foglio di mappa 7 particella 950, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita

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

15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA

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

Dal sopralluogo effettuato risulta che il manto di copertura è in eternit. Pertanto necessita la rimozione secondo la legge n.257 del 12 marzo 1992.

La spesa per lo smaltimento amianto è€ 5.390,00

La spesa per la realizzazione della nuova copertura è€ 6.550,00

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

R) *Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare la valutazione di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*

Non vi è necessità di convertire la destinazione d'uso degli immobili poiché corrispondente a quella per cui sono stati autorizzati.



17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI

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

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

18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

- T) dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Non vi sono ulteriori informazioni utili.

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

Vibo Valentia

In fede
IL C.T.U.

.....
(arch. Porretta Giovanna)



ALLEGATI

Quadro identificativo del lotto con indicazione di spesa

- A. Estratti di Mappa e planimetrie
- B. Visure storiche aggiornate
- C. Certificazione notarile
- D Documenti Regolarità urbanistica
- E. Concessione Edilizia
- F. Autorizzazione all'Abitabilità
- G. Rilievo Fotografico
- H. Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni
- I. Inizio operazioni peritali
- K. Titolo esecutivo
- L. Atto di precetto
- M. Atto di Pignoramento
- N.Parcella
- O.Nota spese



**QUADRO IDENTIFICATIVO DEL LOTTO CON
INDICAZIONE DI SPESE NECESSARIE PER LA
VENDITA**



SCHEMA DI SINTESI

Il fabbricato in oggetto è un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di Ionadi (VV), Via Diaz Generale Armando snc, identificato catastalmente al foglio n°7, particella 950.

L'edificio si sviluppa su due piani. Piano terra e Piano primo Si accede dall'ingresso principale all'edificio:



Piano Terra così composto: dal corridoio principale. A destra si trova la cucina, sopraelevati di circa 70 cm si trovano un bagno e una camera da letto, a sinistra vi è l'accesso al salone in cui collocata la scala che permette l'accesso al primo piano.

Piano primo così composto: frontalmente la scala vi è il corridoio di piano che permette l'ingresso alle camere da letto alle al bagno ed al ripostiglio.

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.		SUPERFICIE ABITATIVA
Primo	Abitazione	121 mq		107,50 mq
Primo	Balconi	11,77 mq		3,51 mq
Terra	Abitazione	112 mq		107,50 mq
CONSISTENZA TOTALE				218,51 mq

Il fabbricato è stato stimato per un valore totale di € 103.500,00



Spese per sanare l'immobile

Dalla documentazione acquisita presso il comune di Ionadi risulta che l'edificio in oggetto è difforme rispetto alla concessione edilizia n°43 del 10/08/1978, Pertanto sarà necessaria la Sanatoria dell'immobile.

A - SPESE AL COMUNE		
A1.1 - Sanzione amministrativa	€	516,00
A1.2 - Diritti di segreteria	€	258,93
A1.3 - Imposta sui mq da sanare	€	66,00
A1.4 - Imposta sui mc da sanare	€	348,75
Totale A		€ 1 189,68
B - SPESE DI INDAGINE - CONOSCITIVE		
B1.1 - Pove strutturali	€	1 500,00
B1.2 - Parere geologico	€	1 050,00
Totale B		€ 2 550,00
Totale		€ 3 739,68

Spese per le variazioni catastali

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono delle piccole discrepanze, quali variazioni delle divisioni interne e di superfici totali.

Si dovrà procedere quindi ad una variazione catastale con cui verrà aggiornata la planimetria: *pratica "Variazione Docfa, Diversa distribuzione spazi interni.*

G- VARIAZIONI CATASTALI		
G.1.1 - Variazioni docfa	€	600,00
G.1.2 - Direzione dei Lavori	€	149,00
Totale Lavori		€ 749,00



Spese per la rimozione di eternit

Dal sopralluogo effettuato risulta che il manto di copertura è in eternit. Pertanto necessita la rimozione secondo la legge n.257 del 12 marzo 1992.

C - SMALTIMENTO AMIANTO		
C1.1 - Smaltimento amianto	€	5 100,00
C1.2 - Ponteggio	€	137,20
Totale C		€ 5 237,20
D - NUOVA COPERTURA		
D1.1 - Realizzazione nuova copertura	€	6 550,00
Totale D		€ 6 550,00
Totale	€	11 787,20

Spese per la certificazione energetica

Non è presente l'attestato di prestazione energetica, e non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti. L' A.P.E. dovrà essere realizzato dalla sottoscritta.

E - ATTSTAZIONE DI PRETAZIONE ENERGETICA		
E1.1 - Redenzione APE	€	500,00
Totale Lavori E		€ 500,00

Spese di progettazione e collaudo

F- SPESE DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO		
F.1.1 - Progettazione e collaudo	€	3 500,00
F.1.2 - Direzione dei Lavori	€	900,00
Totale Lavori F		€ 4 400,00



Spese di autocertificazione di agibilità

H- CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'		
H 1.1 - Autocertificazione di agibilità	€	1 000,00
H.1.2 - Certificazione impianti	€	950,00
H.1.3 - Versamenti comunali	€	80,00
Totale Lavori H		€ 2 030,00

I - SPESE DI CANCELAZIONE FORMALITA'		
I 1.1 - Autocertificazione di agibilità	€	338,00
Totale Lavori I		€ 338,00

Le spese totali da sostenere ammontano ad un totale di € 23 696,68





Figura 1: Foto esterna_ Ingresso principale





Figura 2: Foto esterna_ Su viale principale





Figura 3: Foto esterna_ Deterioramento balcone esterno



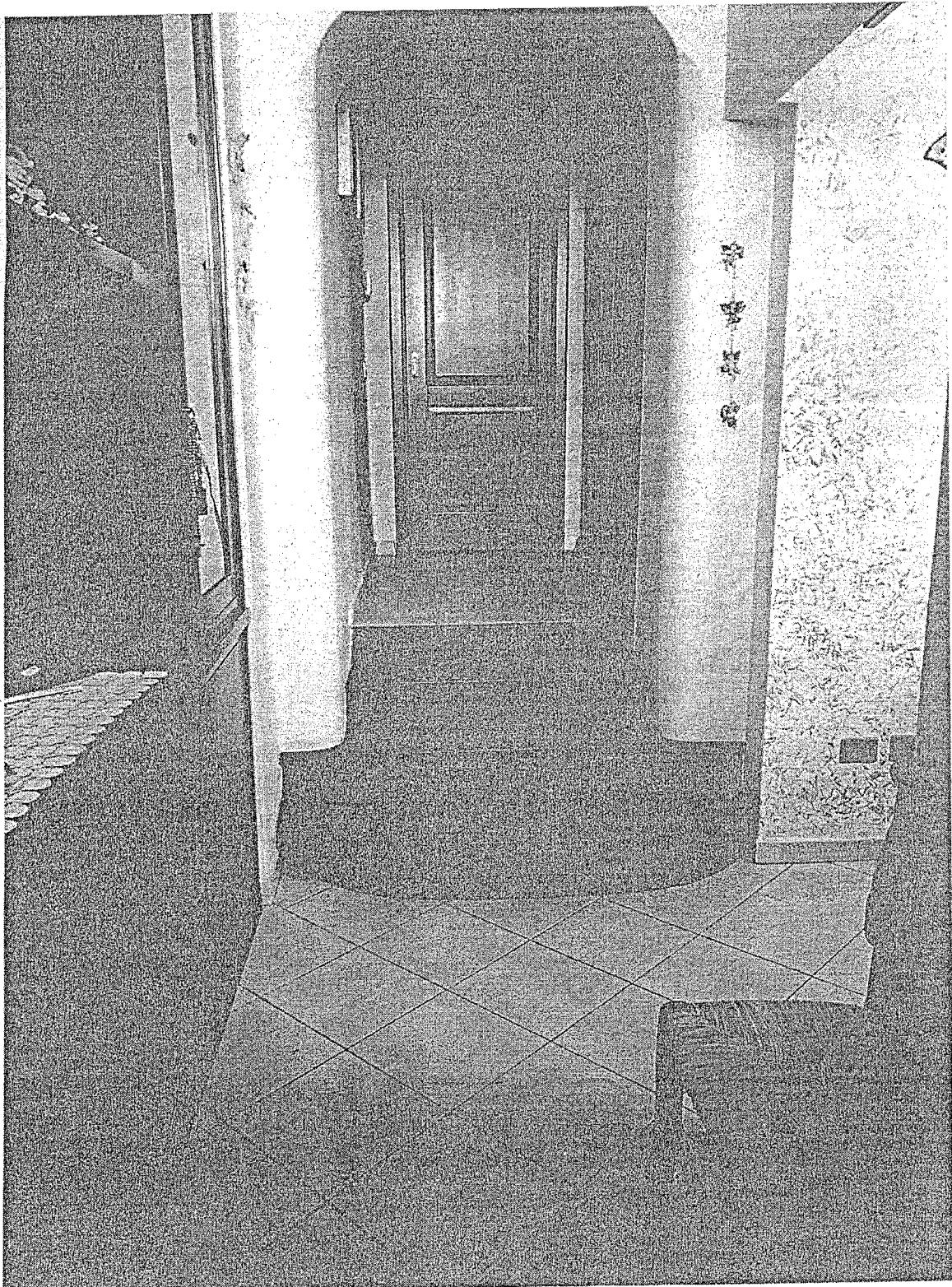


Figura 4: Ingresso_ Piano Terra



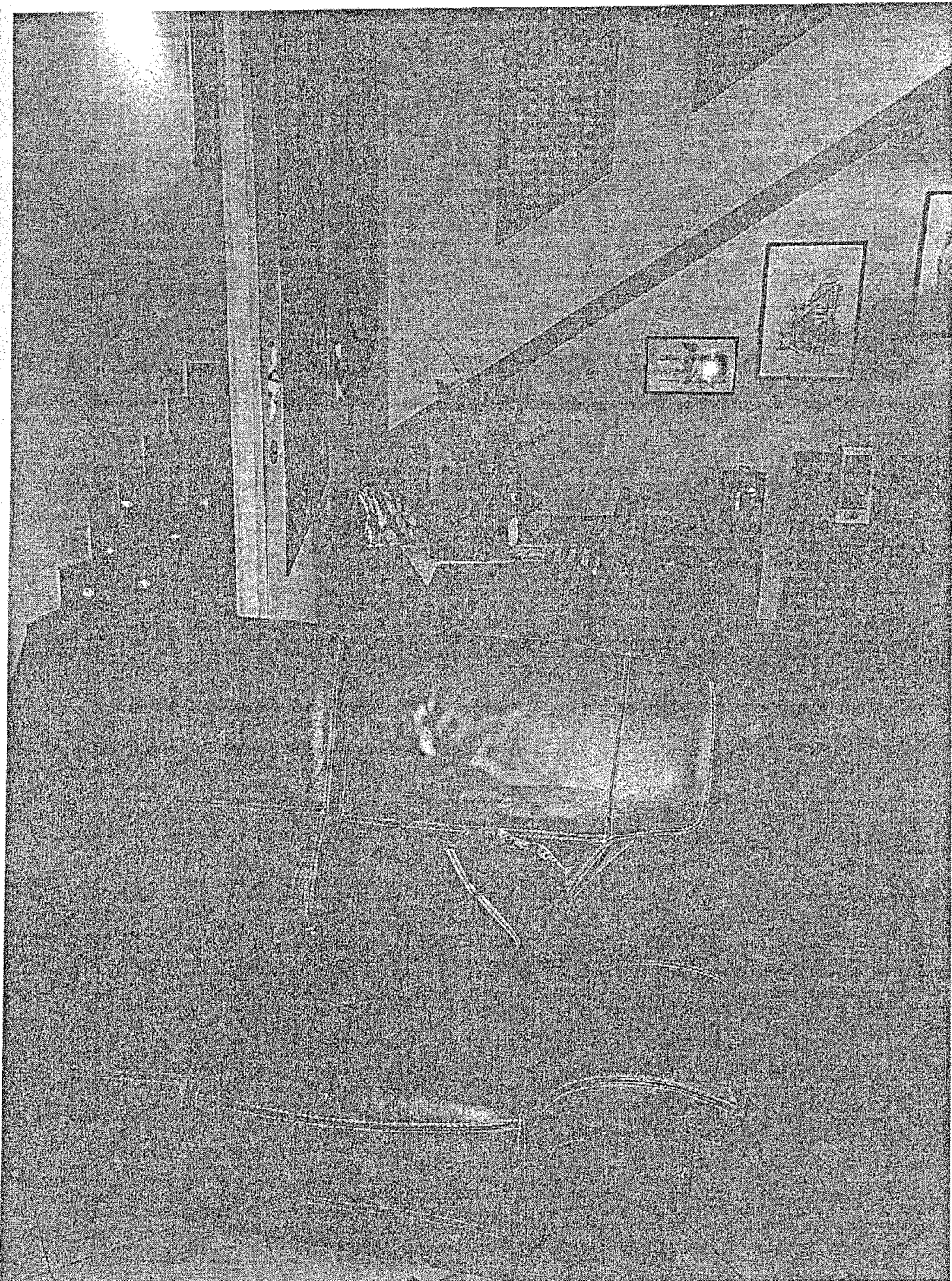


Figura 5: Salone_ Piano Terra



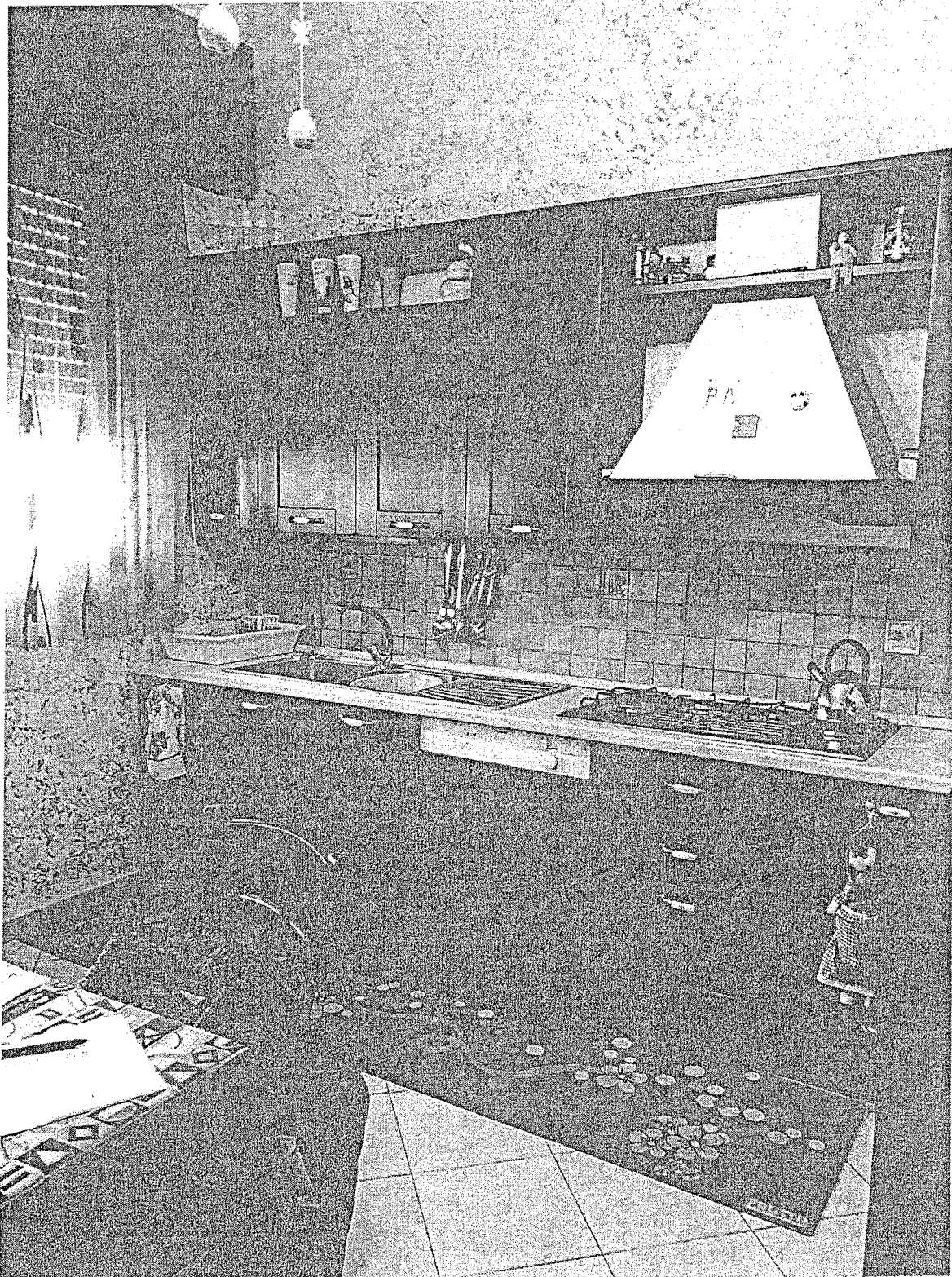


Figura 6: Cucina _ Piano Terra



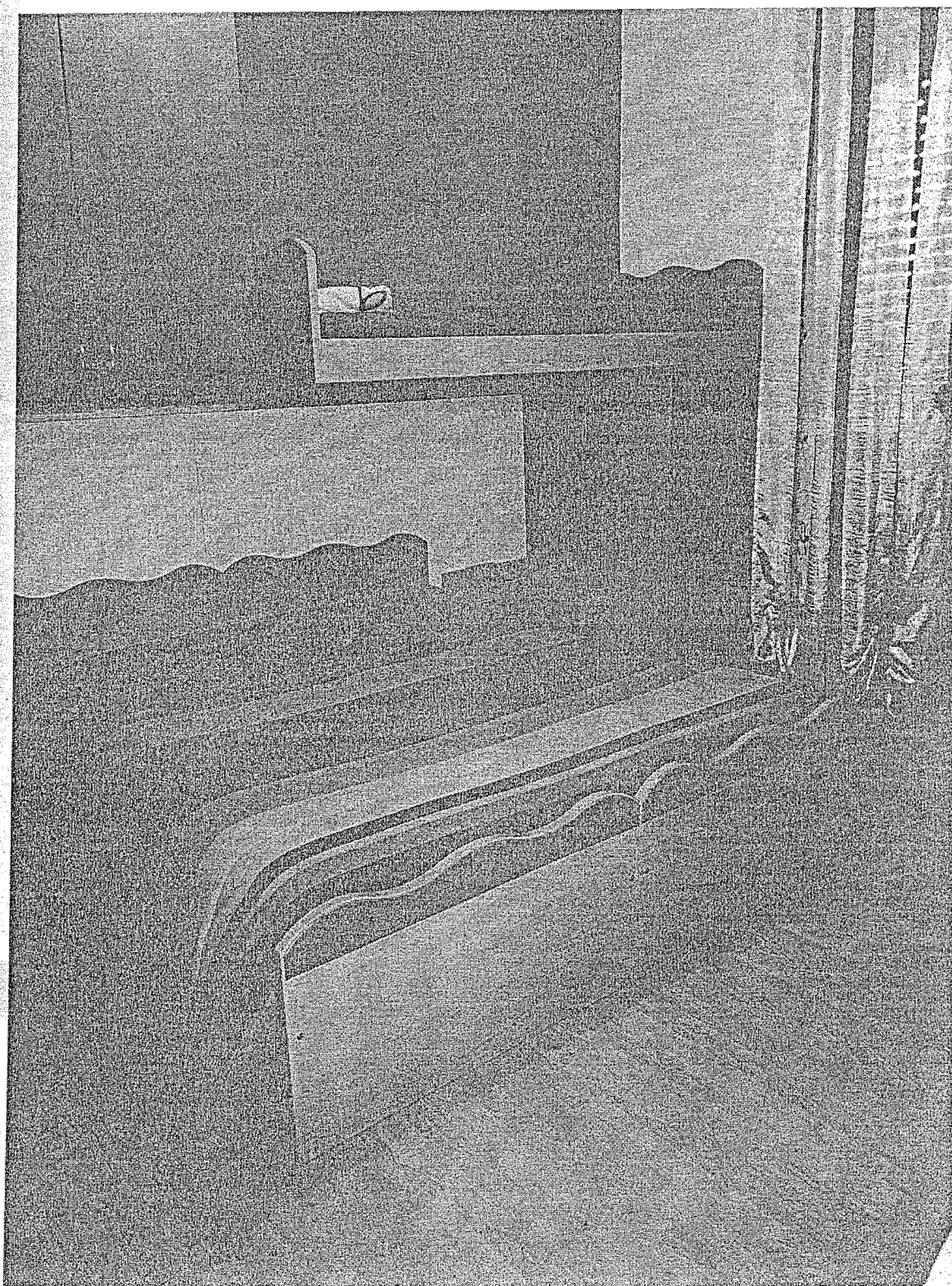


Figura 7: Camera da letto_ Piano Terra



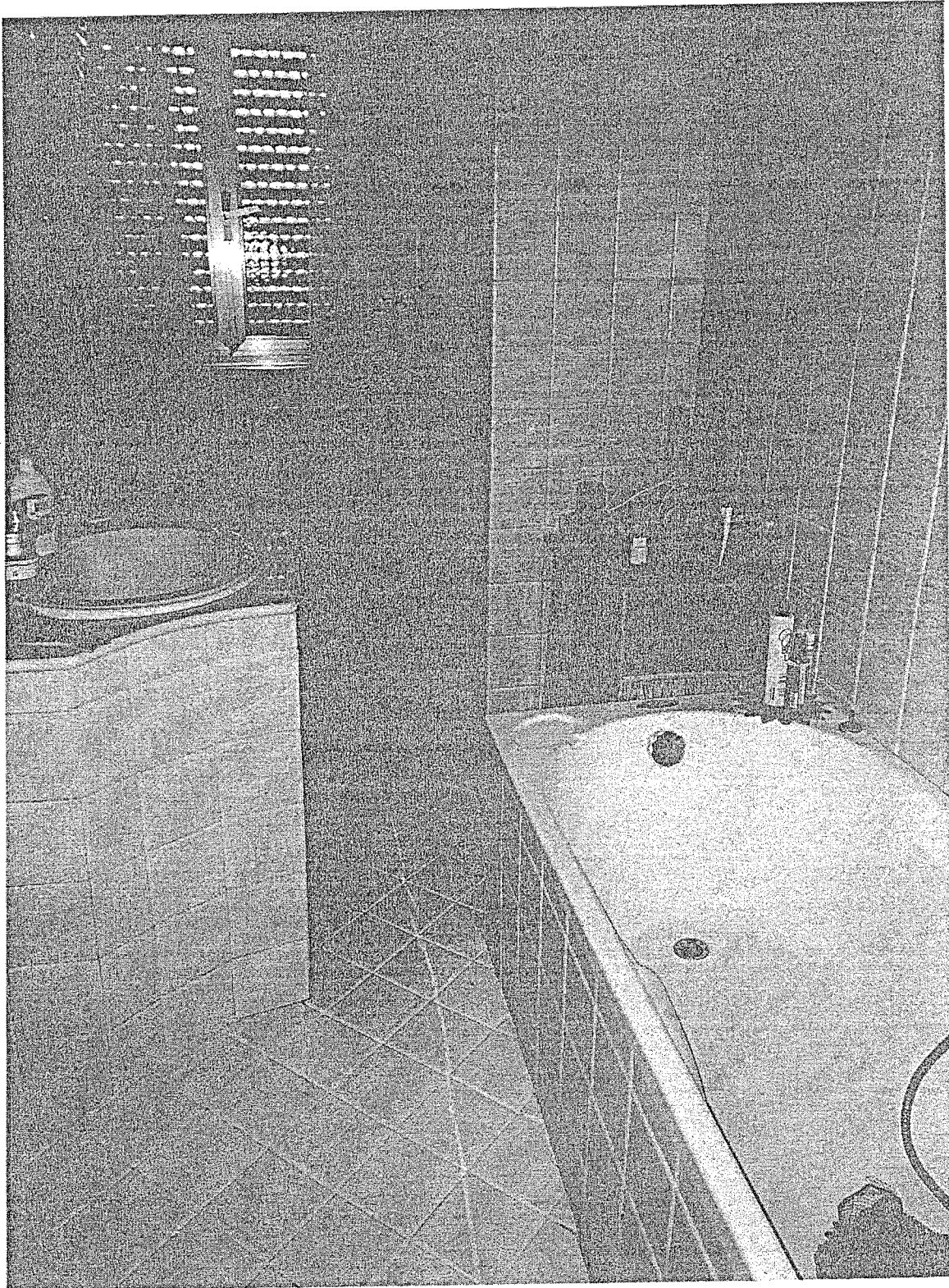


Figura 8: Servizio Igienico_ Piano Terra



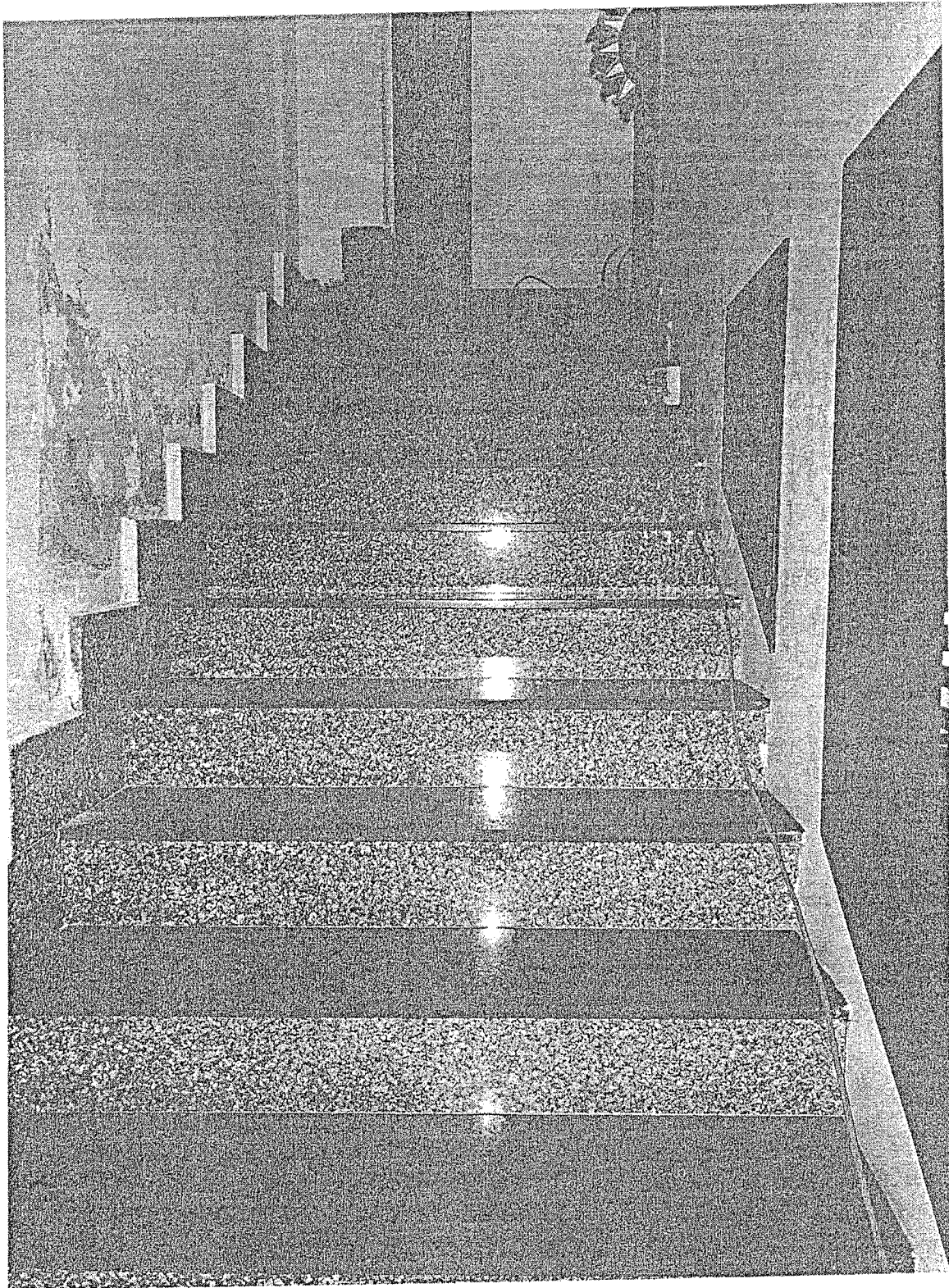


Figura 9: Vano scale





Figura 10: Camera da letto matrimoniale_ Piano Primo



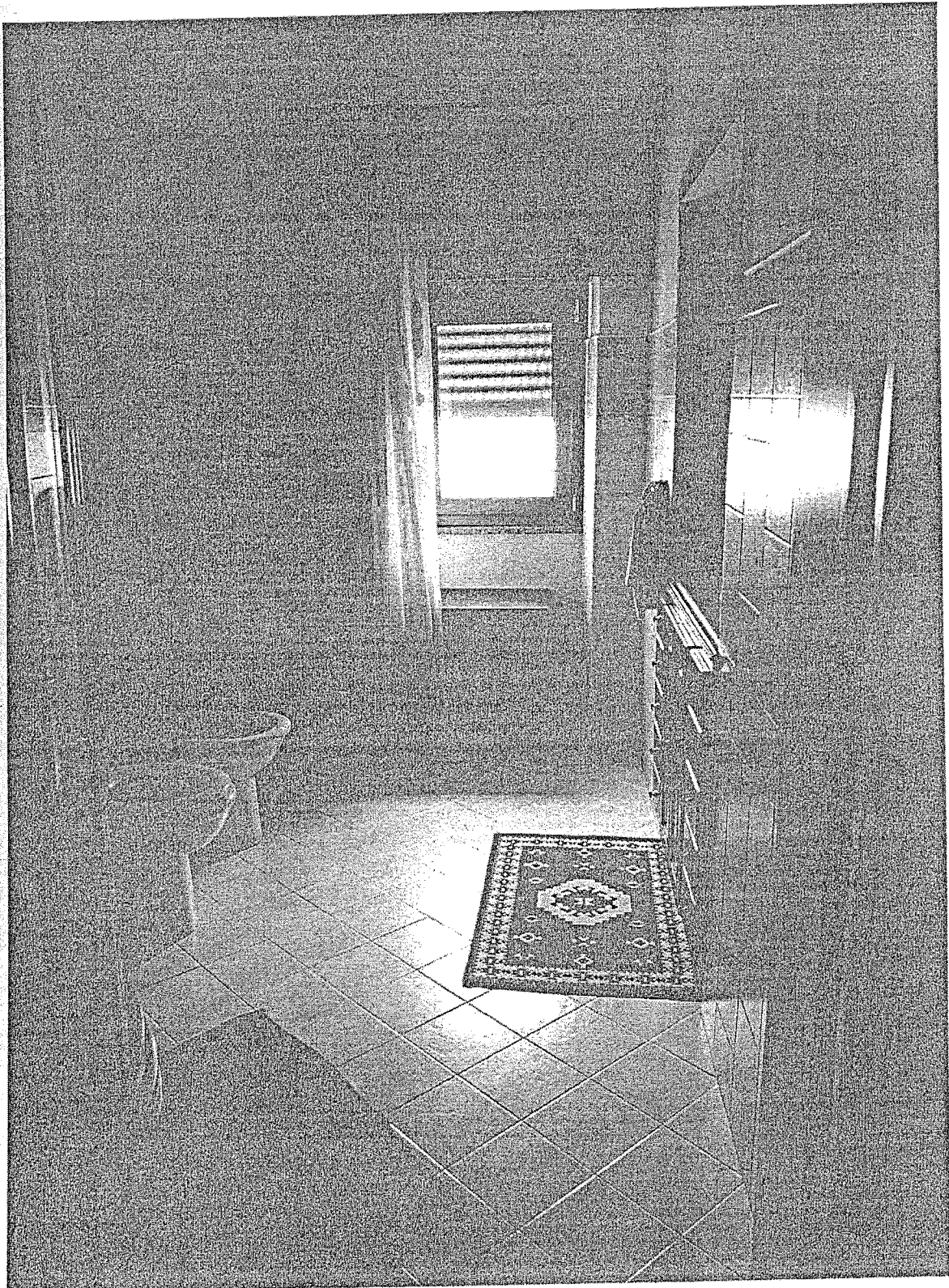


Figura 11: Servizio igienico



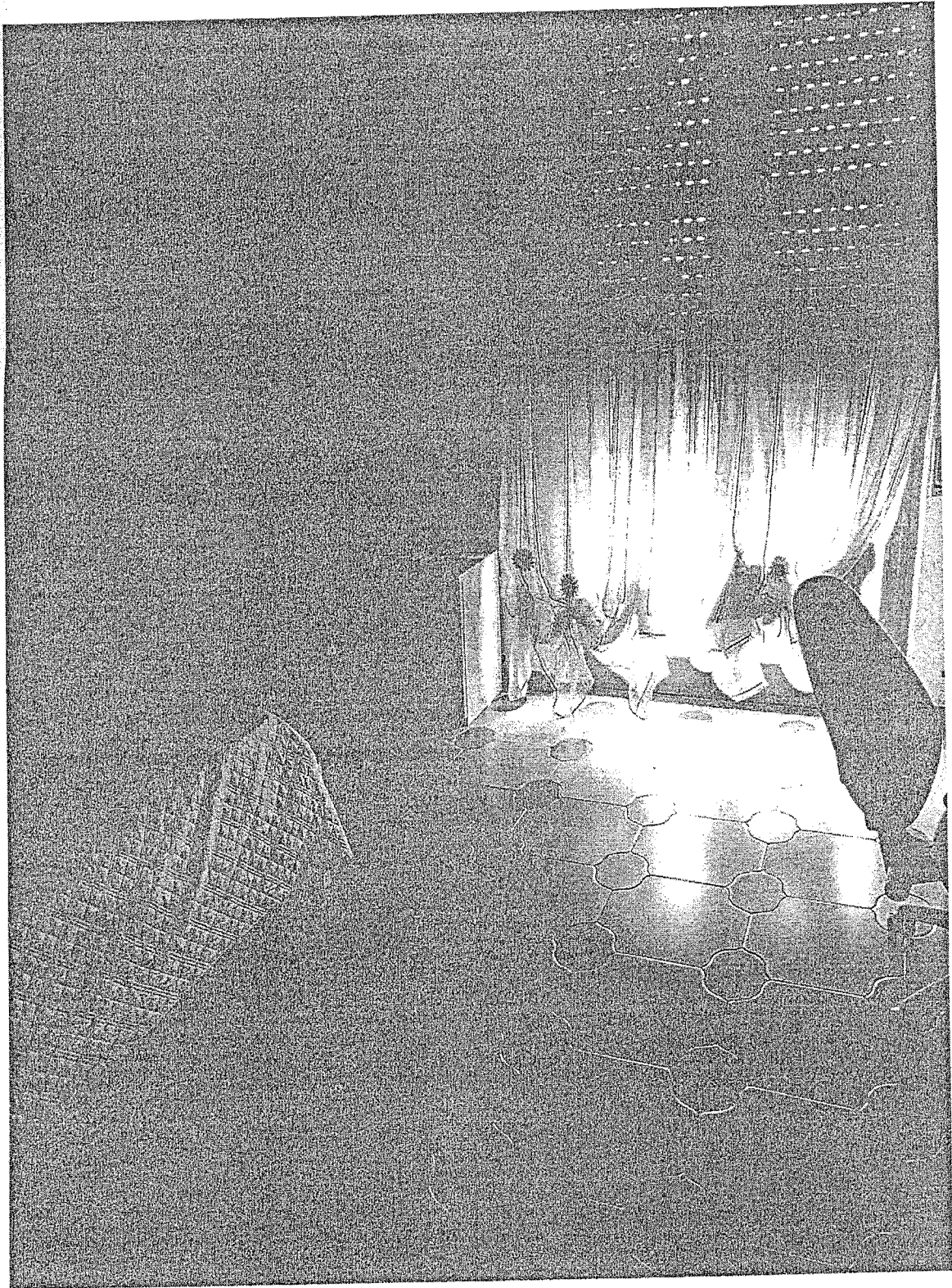


Figura 12: Camera da letto_ Piano Primo

