

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 23/2021

Creditore procedente:

BELGIRATE SECURISATION SRL

contro

Giudice: Dott. Mario Miele

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

C.T.U. : Ing. Paolo De Fina

Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 23/2021 R.G.E.I. ,	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 01.....	7
Quesito n° 02.....	7
Quesito n° 03.....	9
Quesito n°04.....	9
Quesito n°05.....	10
Quesito n.06.....	11
Quesito n.07.....	12
Quesito n.08.....	13
Quesito n.09.....	13
Quesito n.10.....	14
Quesito n.11.....	16
Quesito n.12.....	16
Quesito n.13.....	17
Lotto 1: Composto dall'U.I. n° 1 sita in Vibo Valentia destinata ad Uffici.....	21
Lotto 2: Composto dall'U.I. n° 2 sita in Vibo Valentia destinata a rivendita veicoli.....	24
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	27
Quesito n.14.....	27
Quesito n.15.....	27
Quesito n.16.....	28
Lotto 1:.....	28
Lotto 2:.....	28
Quesito n.17.....	28
Quesito n.18.....	29
Quesito n.19.....	29
Quesito n.20.....	29
Tabella degli allegati.....	30



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 23/2021 R.G.E.I. ,

vertente tra: **BELGIRATE SECURISATION SPA**

contro: [REDACTED]

Giudice Istruttore: Dott. **MARIO MIELE**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ingegnere **PAOLO DE FINA** , via Ipponio, 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.

PREMESSA

Con ordinanza del 03/08/2021, l'Illustrissimo Giudice Dottore Mario Miele, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 23/2021 R.G.E.I., vertente tra BELGIRATE SECURATION SPA, creditore procedente, rappresentato dall'[REDACTED], contro [REDACTED] società debitrice; rappresentata dall'[REDACTED], convocando il sottoscritto presso la cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia per l'affidamento dell'incarico ed il giuramento di rito.

Il sottoscritto, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

➤ Quesiti posti dal Giudice:

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 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; 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);
2. 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 sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.
 3. Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
 4. 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;
 5. 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 aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
 6. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
 7. 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 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;
 8. 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:
 - 8.1. Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - 8.2. Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - 8.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della trascrizione;
 - 8.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - 8.5. Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - 8.6. Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
 9. 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 i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
 10. 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.
11. 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;
 12. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - 12.1. 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;
 - 12.2. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
 13. 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;
 14. 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;
 15. 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;
 16. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
 17. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.);
 18. 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;
 19. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
 20. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Dato avvio alla fase preliminare di accertamento documentale, nonché dei fascicoli e dei relativi atti ad essi allegati, in accordo con il custode giudiziario Avv. Antonella Defina, previa comunicazione alle parti trasmessa a mezzo pec mail del 07/09/2021, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 settembre 2021 alle ore 16.30.

Il sottoscritto ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali nel giorno stabilito, presso gli immobili oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonella Defina, alla sig. **[REDACTED]**, in qualità di legale rappresentante pro tempore della società debitrice, del **[REDACTED]**.

Le operazioni si concludevano con la chiusura del verbale di sopralluogo firmato in calce dai presenti. Fino alla chiusura del verbale nessuno risultava presente per la parte creditrice.

Durante lo svolgimento del sopralluogo il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievo fotografico, ha eseguito rilievo planimetrico dei locali ed ha provveduto ad eseguire tutte le indagini necessarie all'accertamento dello stato dei luoghi acquisendo, per quanto possibile, la totalità delle notizie utili al corretto espletamento dell'incarico affidatogli.



RISPOSTE AI QUESITI**Quesito n° 01.**

“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 al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell'i beni/i alli debitori/i; 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, schedà planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni)”

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio Laura Rolando, notaio in Venezia (VE), e la documentazione reperita in atti presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, risulta tutto completo e regolare.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della documentazione catastale relativamente alle unità immobiliari pignorate.

La documentazione catastale aggiornata viene allegata alla presente relazione. (Allegato 07)

Quesito n° 02.

“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 sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.”

Il Notaio Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia (VE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vibo Valentia Servizio Pubblicità Immobiliare di Vibo Valentia, relativamente ai seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- 1/1 Piena Proprietà su Uffici e studi Privati sito nel Comune di Vibo Valentia (VV) Viale Affaccio, identificato catastalmente al foglio 37 particella 132 sub. 8;
- 1/1 Piena Proprietà su fabbricati costruiti per esigenze commerciali nel Comune di Vibo Valentia (VV) Viale Affaccio, identificato catastalmente al foglio 37 particella 132 sub. 9;

certifica che:

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 02/07/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Premesso che: gli immobili oggetto della relazione con divisione del 23/09/2020 protocollo n. VV0020650 (n.3699.1/2020) derivano dal foglio 37 particella 132 subalterno 1110:

- Pervennero all'esecutata [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) C.F. [redacted] per quota 1/1 di Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 29 Particella 132 sub. 1110) in virtù di atto tra vivi –

Esecuzione Immobiliare n° 23/2021 RGEI – BELGIRATE SECURISATION SPA/

compravendita ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV), in data 04/09/1998 rep. N. 60750 e trascritto il 24/09/1998 ai n.ri 18017/14587 da potere di [redacted] [redacted] nato il [redacted] (VV) cod. Fisc. [redacted] e [redacted] [redacted] nata [redacted].

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn 5139/653 del 29/10/2003, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV) in data 27/10/2003 rep. N. 97673 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM), cod. fisc. 00651990582 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted], importo capitale euro 200.000,00 importo totale euro 336.000,00 e durata 10 anni;
- Iscrizione nn 5383/719 del 14/07/2006, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV) in data 14/07/2006 rep. N. 113604 in favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM) cod. fisc. 00651990582 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted], importo capitale euro 680.000,00, importo totale euro 1.142.400,00 e durata 15 anni;
- Iscrizione nn 10033/1521 del 21/12/2006, nascente da ipoteca legale, a norma Art. 77 Dpr 29/09/1973 num. 602 emesso dall'ETR Esazione Tributi SPA con sede in Cosenza (CS) cod. fisc. 12158250154 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted] importo capitale euro 26.841,38, importo totale euro 53.682,76;
- Trascrizione nn 2604/2257 del 26/05/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia U.n.e.p. con sede in Vibo Valentia (VV) in data 26/04/2021 rep. N. 523 a favore di Belgirate Securisation srl con sede in Roma (RM) cod. fisc. 14521991001 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted].

il Notaio dott. Rolando Laura, certifica che:

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della relazione, alla data del 07/06/2021, risultano essere censiti:

- Comune di Vibo Valentia (VV), catasto Fabbricati Foglio 37 Particella 132 su. 9, natura D8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, rendita euro 6.156,70, indirizzo viale Affaccio snc, piano Terra;
dati derivanti da: Divisione del 23/09/2020 protocollo n. VV0020650 in atti dal 24/09/2020 divisione (n.3699.1/2020) (ex foglio 37 particella 132 subalterno 1110); Variazione del 14/09/2006 protocollo n. VV0055813 in atti dal 14/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.22679.14/2006); variazione toponomastica del 29/11/2003 protocollo n. VV0091803 in atti dal 29/11/2003 variazione toponomastica (n.6851.1/2003); variazione nel classamento del 17/10/2001 protocollo n. 348432 in atti dal 17/10/2001 variazione di classamento (n.7180.1/2001); strumento (atto pubblico) del 04/09/1998 in atti dal 26/10/1999 (n.9819.1/1998); frazionamento del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 frazionamento per trasferimento diritti (n.B02519.1/1998) (ex Sub. 1108); variazione del 27/03/1991 in atti dal 14/05/1998 Fus. Prog. Fin. (n.2849/1991) (ex sub. 1-8-9-10-11-12-1107);

- Comune di Vibo Valentia (VV), catasto fabbricati foglio 37 particella 132 sub. 8, natura A10 Uffici e Studi privati, classe U, rendita euro 1.685,72, vani 12, superficie 258 mq, indirizzo Viale Affaccio snc, piano T;

Dati derivanti da: Divisione del 23/09/2020 prot. N. VV0020650 in atti dal 24/09/2020 divisione (n.3699.1/2020) (ex foglio 37 part. 132 sub. 1110); variazione del 14/09/2006 protocollo n. VV0055813 in atti dal 14/09/2006 variazione per modifica identificativo-allineamento mappe (n.22679.14/2006); variazione toponomastica del 29/11/2003 protocollo n. VV0091803 in atti dal 29/11/2003 variazione di toponomastica (n.6851.1/2003); variazione nel classamento del 17/10/2001 variazione di classamento (n.7180.1/2001); strumento (atto pubblico) del 04/09/1998 in atti dal 26/10/1999 (n.9819.1/1998); frazionamento del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 frazionamento per trasferimento diritti (n.B02519.1/1998) (ex sub. 1108); variazione del 27/03/1991 in atti dal 14/05/1998 Fus. Prog. Fin. (n.2849/1991) (ex sub. 1-8-9-10-11-12-1107);

In ditta a: [REDACTED] con sede in Vibo Valentia, codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Quesito n° 03.

“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alli debitore/li all’indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell’immobile.”

Le comunicazioni di nomina del sottoscritto è stata inviata a mezzo pec mail al procuratore del creditore procedente in data 09/08/2021, ed al procuratore della debitrice eseguita a mezzo pec mail del 09/08/2021.

Comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata inviata alle parti a mezzo pec mail del 07/09/2021 fissando la data del 15/09/2021 alle ore 16.30 per l’espletamento del primo sopralluogo.

Le copie delle ricevute di invio delle raccomandate A/R e delle comunicazioni pec vengono allegate alla presente. (Allegato 2)

Quesito n°04

“Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata alli debitore/li e della relativa ricevuta di ritorno;”

Durante l’espletamento del sopralluogo del 15/09/2021, lo scrivente ha avuto accesso a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.



Quesito n°05

"Ad identificare illi beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o aventi diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

Identificazione:

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

Bene Immobile 1): Unità Immobiliare destinata ad Ufficio sita in Vibo Valentia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1)	37	132	8	A/10	U	12 vani	258 mq	1.685,72 Euro
Intestatari: [redacted] con sede in Vibo Valentia Codice fiscale: [redacted] - Proprietà per 1000/1000								

Confini:

L'unità immobiliare confina: a Nord con il vano scala del complesso immobiliare, identificata come bene comune non censibile; a Sud con la pubblica via denominata Viale Affaccio; ad Est con il subalterno 9 della stessa particella ed intestato alla stessa ditta esecutata; ad Ovest con la corte condominiale del complesso immobiliare identificata come bene comune non censibile a servizio dei subalterni.

Bene Immobile 2): Unità Immobiliare destinata a rivendita di veicoli

Id.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2)	37	132	9	D/8				6.156,70 Euro
Intestatari: [redacted] con sede in Vibo Valentia Codice fiscale: [redacted] Proprietà per 1000/1000								

Confini:

L'unità immobiliare confina: a Nord con la corte condominiale del complesso immobiliare, identificata come bene comune non censibile a servizio dei subalterni; a Sud con la pubblica via denominata viale Affaccio; ad Est con la corte condominiale identificata come bene comune non censibile a servizio dei subalterni; ad Ovest con il subalterno 8 della stessa particella ed intestato alla stessa ditta esecutata.

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- Trascrizione nn 2604/2257 del 26/05/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia U.n.e.p. con sede in Vibo Valentia (VV) in data 26/04/2021 rep. N. 523 a favore di Belgirate Securisation srl con sede in Roma (RM) cod. Fisc. 14521991001 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. Fisc. [redacted]

Atti di provenienza:

All'esecutata, [redacted] S con sede in Vibo Valentia (VV) C.F. [redacted] per quota 1/1 di Piena Proprietà gli immobili pervennero (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 29 Particella 132 sub. 1110) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV), in data 04/09/1998 rep. N. 60750 e trascritto il 24/09/1998 ai n.ri 18017/14587 da potere di [redacted] [redacted] nato il 07/10/1957 [redacted]

Quesito n.06

"A fornire una sommaria descrizione delli beni, previo necessario accesso ;"

Gli immobili sono siti nel Comune di Vibo Valentia in viale Affaccio 87, al piano terra di un unico corpo di fabbrica con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, complessivamente composto da un piano seminterrato, un piano terra, ed un piano primo.

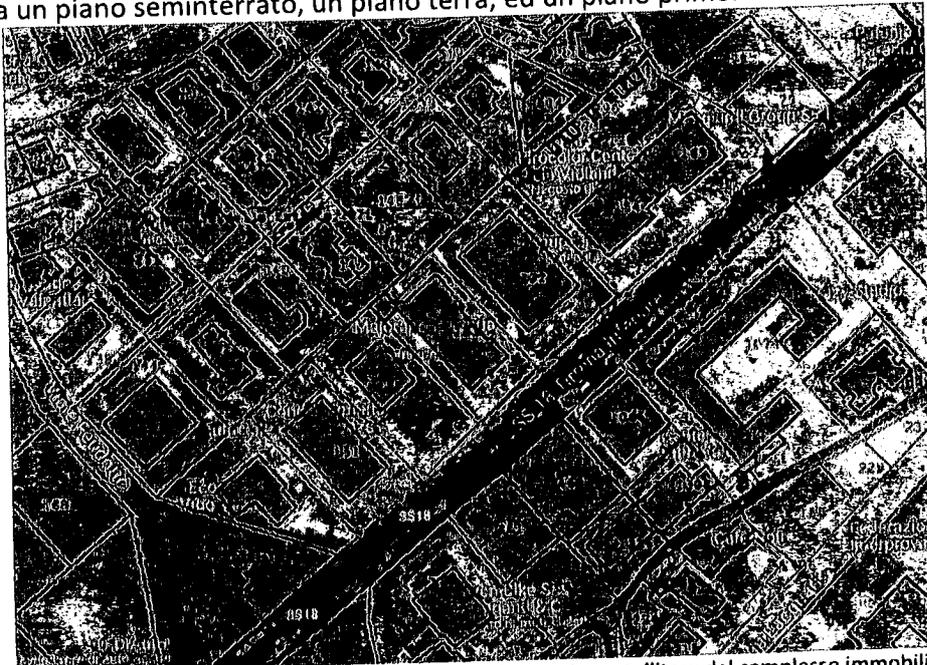


Figura 1. Sovrapposizione della mappa catastale con l'immagine satellitare del complesso immobiliare.

Agli immobili pignorati si accede da una corte esterna esclusiva aggettante sulla pubblica via denominata viale Affaccio (SS 18). Gli stessi sono posti al piano terra dotati di aperture dotate di infissi in alluminio e vetro.

Le unità immobiliari sono attigue e separate attraverso una parete in pannelli di cartongesso sormontati da finestre fisse di forma romboidale. Sono dotate di ingressi indipendenti.

Bene Immobile 1): Unità Immobiliare destinata ad Ufficio sita in Vibo Valentia

L'unità immobiliare destinata ad ufficio è sita nel Comune di Vibo Valentia in viale Affaccio al civico 82, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 37 particella 132 subalterno 8, categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati), è composta da 12 vani catastali per una superficie di circa 258 metri quadrati.

L'unità immobiliare è composta da una corte esterna ad uso esclusivo in cui è posto l'ingresso principale dell'unità immobiliare, un ampio locale ingresso/reception, cinque locali destinati ad ufficio, un locale wc con antibagno, ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da vetrate ed infissi in materiale metallico a taglio freddo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia.

Bene Immobile 2): Unità Immobiliare destinata a rivendita di veicoli

L'unità immobiliare destinata a rivendita di veicoli è sita nel Comune di Vibo Valentia in viale Affaccio al civico 82, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, la stessa è identificata catastalmente al foglio 37 particella 132 subalterno 9, categoria catastale D/8 (Categoria speciale).

L'unità immobiliare è composta da un locale di grandi dimensioni destinato all'esposizione dei veicoli in cui sono posti i due accessi indipendenti all'unità immobiliare, due locali destinati ad ufficio, un locale wc, un locale tecnico, ed un ripostiglio.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, ed i locali destinati a servizi igienici sono rivestiti sia nelle superfici verticali che in quelle orizzontali con piastrelle in materiale ceramico.

Le superfici verticali sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura murale di colore chiaro. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno dotate di veneziane in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia.

Quesito n.07

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



Alla data del sopralluogo si è potuto constatare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate occupate dalla Ditta esecutata, in cui la stessa svolge la propria attività.

Quesito n.08

“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:

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

Sulla base delle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia ed in base di quanto riportato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, non risultano vincoli, formalità o oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico o alberghiero, né possiedono caratteristiche finiture di pregio, per tanto non risultano gravate da vincoli storici, culturali o archeologici.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Quesito n.09

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

Sulla base dei riscontri ottenuti dalla documentazione in atti alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Vibo Valentia, nonché sulla base di quanto depositato negli atti di causa e di quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, le formalità gravanti sull'unità abitativa pignorata risultano essere:

- Trascrizione nn 2604/2257 del 26/05/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia U.n.e.p. con sede in Vibo Valentia (VV) in data 26/04/2021 rep. N. 523 a favore di Belgirate Securisation srl con sede in Roma (RM) cod. fisc. 14521991001 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted],

Verbale di Pignoramento Immobili: Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari a Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.

- Iscrizione nn 5139/653 del 29/10/2003, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV) in data 27/10/2003 rep. N. 97673 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM), cod. fisc. 00651990582 contro [REDACTED] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [REDACTED], importo capitale euro 200.000,00 importo totale euro 336.000,00 e durata 10 anni;

Ipoteca Volontaria: il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00 circa, oltre compensi professionali.

- Iscrizione nn 5383/719 del 14/07/2006, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV) in data 14/07/2006 rep. N. 113604 in favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM) cod. fisc. 00651990582 contro [REDACTED] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [REDACTED] importo capitale euro 680.000,00, importo totale euro 1.142.400,00 e durata 15 anni;

Ipoteca Volontaria: il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari ad Euro 35,00 circa, oltre compensi professionali.

- Iscrizione nn 10033/1521 del 21/12/2006, nascente da ipoteca legale, a norma Art. 77 Dpr. 29/09/1973 num. 602 emesso dall'ETR Esazione Tributi SPA con sede in Cosenza (CS) cod. fisc. 12158250154 contro GS3 di [REDACTED] sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [REDACTED], importo capitale euro 26.841,38, importo totale euro 53.682,76;

Ipoteca Giudiziale: Il costo per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale ha una soglia minima di Euro 200.00 (oppure il 0.50% del valore dell'iscrizione) + 59.00 (bollo) + 35.00 (tassa ipotecaria)= per un totale di Euro 294.00

Quesito n.10

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dell'i benefici, 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.”

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia, la copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento, in data 28/09/2021. (Allegato 04)

Edificazione:

La costruzione del complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Vibo Valentia in viale affaccio n°82 ha avuto inizio in data 11/06/1977. Il complesso immobiliare è autorizzato con licenza edilizia num. 24 del 10/06/1977, concessione edilizia in variante n°192 del 03/02/1979, certificato di abitabilità del 16/06/1979 (relativo alla sola concessione edilizia n°24 del 10/06/1977 e variante n°192 del 03/02/1979), concessione edilizia in sanatoria n°3267/C268 del 15/04/1991 (condono edilizio), concessione edilizia n°6421 del 04/06/2001 (relativa al piano sottotetto abitabile/sopraelevazione), e concessione edilizia in variante n°6988 del 13/02/2003. Non risulta in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia alcun titolo edilizio che abbia autorizzato l'attuale stato dei luoghi.

Difformità catastali riscontrate:

A seguito dell'espletamento del sopralluogo è emerso che le planimetrie catastali delle unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione immobiliare, riportano delle piccole difformità rispetto allo stato di luoghi, per tanto si procederà alla rettifica delle stesse.

Difformità urbanistiche riscontrate

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento, dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti, gli elaborati catastali in atti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio Territorio e quanto rilevato dallo scrivente durante lo svolgimento del sopralluogo, Va segnalato inoltre che il frazionamento immobiliare che ha diviso l'ex subalterno 1110, costituendo gli attuali subalterni 8 e 9 della particella 132, non è stato autorizzato da alcun titolo edilizio. Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare una CILA in sanatoria, con il contestuale pagamento della sanzione di Euro 1.000,00, dei diritti di segreteria pari ad Euro 100,00 e delle spese tecniche stimate in euro 1.500,00, per un totale di Euro 2.600,00.

L'importo complessivo necessario al ripristino della conformità urbanistica sarà detratto dal valore di stima.

Si evincono inoltre le seguenti difformità relativamente alle singole unità immobiliari:

ID Bene	F.	Part.	Sub.	Difformità riscontrate
1	37	132	8	Difformità planimetriche
2	37	132	9	Difformità planimetriche

- **Unità immobiliare 1)** : L'unità immobiliare posta al piano terra e destinata ad ufficio, risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella autorizzata dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Vibo Valentia. Al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare una sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia con

8.4 Esecuzione Immobiliare n° 23/2021 RGEI – BELGIRATE SECURISATION SPA/

contestuale pagamento della sanzione pari ad euro 1.000,00, dei diritti di segreteria pari ad euro 100,00, oltre compensi professionali stimati in euro 1.500,00. Il costo complessivo per il ripristino della conformità urbanistica, della singola unità immobiliare, ammonta per tanto ad euro 2.600,00.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali sono emerse difformità di disposizione degli ambienti e delle difformità nella rappresentazione grafica, che verranno sanate dallo scrivente ripristinando la conformità catastale.

- **Unità immobiliare 2)** : L'unità immobiliare posta al piano terra e destinata a rivendita di veicoli, risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella autorizzata dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Vibo Valentia. Al fine del ripristino della conformità urbanistica sarà necessario presentare una sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia con contestuale pagamento della sanzione pari ad euro 1.000,00, dei diritti di segreteria pari ad euro 100,00, oltre compensi professionali stimati in euro 1.500,00. Il costo complessivo per il ripristino della conformità urbanistica, della singola unità immobiliare, ammonta per tanto ad euro 2.600,00.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali sono emerse difformità di disposizione degli ambienti e delle difformità nella rappresentazione grafica, che verranno sanate dallo scrivente ripristinando la conformità catastale.

Al fine dell'ottimizzazione dei costi necessari al ripristino della conformità urbanistica degli immobili potrebbe essere presentata, prima del trasferimento dei beni ai rispettivi aggiudicatari, un'unica pratica urbanistica in sanatoria.

Tale pratica sanerebbe sia il frazionamento immobiliare che le difformità delle singole unità immobiliari.

Il costo complessivo dell'unica sanatoria viene stimato in euro 2.600,00, onnicomprensivo della sanzione pari ad euro 1.000,00 dei diritti di segreteria pari ad euro 100,00 ed al compenso del tecnico stimato in euro 1.500,00.

Quesito n.11

"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.";

Relativamente alle unità immobiliari, al fine del ripristino della conformità catastale, il sottoscritto provvederà a presentare presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate servizio Territorio una pratica di aggiornamento delle planimetrie delle unità immobiliari.

Quesito n.12

"Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:"



Esecuzione Immobiliare n° 23/2021 RGEI – BELGIRATE SECURISATION SPA/ 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;
- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente."

Sulla base delle indagini svolte, per le Unità Immobiliari oggetto della presente non è stata reperita alcuna Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'unico Attestato di Prestazione Energetica, reperito negli atti del Tribunale di Vibo Valentia, è riferita all'ex subalterno 1110 da cui le attuali unità immobiliari derivano, per tanto lo scrivente ha provveduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento che vengono allegati all'elaborato peritale e depositate in originale presso la Cancelleria del Tribunale. (Allegato 12)

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia, non esiste alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di certificazione di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n°37.

Va evidenziato che a seguito del sopralluogo tecnico si è potuto verificare che gli impianti elettrici esistenti sono di tipo sottotraccia, con linee elettriche separate (Allegato 06).

Quesito n.13

"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 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;"

Suddivisione dei lotti

Il sottoscritto ritiene che sia opportuno procedere alla vendita delle unità immobiliari suddividendo le stesse nei lotti così distinti:

Lotto 1:

Bene Immobile 1): Unità Immobiliare destinata ad Ufficio sita in Vibo Valentia
 Unità immobiliare destinata ad ufficio sita nel Comune di Vibo Valentia in viale Affaccio al civico 82, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, è identificata catastalmente al foglio 37 particella 132 subalterno 8,



Esecuzione Immobiliare n° 23/2021 RGEI – BELGIRATE SECURISATION SPA, è composta da 12 vani catastali per una superficie di circa 258 metri quadrati.

Lotto 2:

Bene Immobilita 2): Unità Immobiliare destinata a rivendita di veicoli

Unità immobiliare destinata a rivendita di veicoli è sita nel Comune di Vibo Valentia in viale Affaccio al civico 82, è posta al piano terra di un edificio a più livelli, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento, identificata catastalmente al foglio 37 particella 132 subalterno 9, categoria catastale D/8 (Categoria speciale).

Procedure di calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Alla luce del fatto che il valore commerciale attribuibile ad un bene immobile può assumere valori diversi in funzione del criterio utilizzato per la sua stima, la valutazione finale sarà data dalla media dei valori ottenuti attraverso i seguenti criteri di stima:

- 1) *Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito;*
- 2) *Criterio di stima sintetica comparativa;*

a. Criterio di stima analitica a capitalizzazione del reddito.

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, partendo dal presupposto che l'immobile sia locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa dell'equo canone e successivi patti in deroga.

Al fine del calcolo verrà utilizzata la seguente formula:

$$R = \frac{RL - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm}/ne + \text{Sf e ines} + I2)}{100}$$

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

Q= quota reintegrazione, manutenzione ed assicurazione relative all'immobile;

Tr= tributi vari;

Amm/ne= spese relative all'amministrazione dell'immobile;

Sf e Ines= sfitto ed inesigibilità;

I2=interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate;

I valori utilizzati sono stati mediati sulla base dei valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) e dall'analisi di mercato svolte nel territorio di Ricadi, in considerazione delle condizioni e delle rifiniture dell'immobile.



b. Criterio di stima sintetica comparativa.

Il valore dell'immobile viene determinato comparando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili in vendita nella stessa zona. Vengono considerati i prezzi medi di mercato riferiti alla stessa zona ed ad edifici aventi caratteristiche costruttive, di posizione, e di esposizione assimilabili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il calcolo viene effettuato sulla base del valore al metro quadrato delle superfici lorde comprendenti muri perimetrali esterni e tramezzature interne, mentre le superfici dei balconi e dei terrazzi vengono considerati al 25% e quelle dei muri perimetrali comuni vengono considerati al 50%.

Calcolata la superficie commerciale, si calcherà il coefficiente globale dato dai coefficienti di differenziazione computati in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima.

Da un'interrogazione della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'area in cui il bene in questione è situato, emerge che i dati sono relativi all'anno 2021 – Semestre 1. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per le zona sono: Abitazioni Civili, Abitazioni di tipo Economico, Box, Ville e Villini. In base ai dati rilevati emerge che la voce "Uffici" e "Negozii" rappresentano al meglio le unità immobiliari in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.

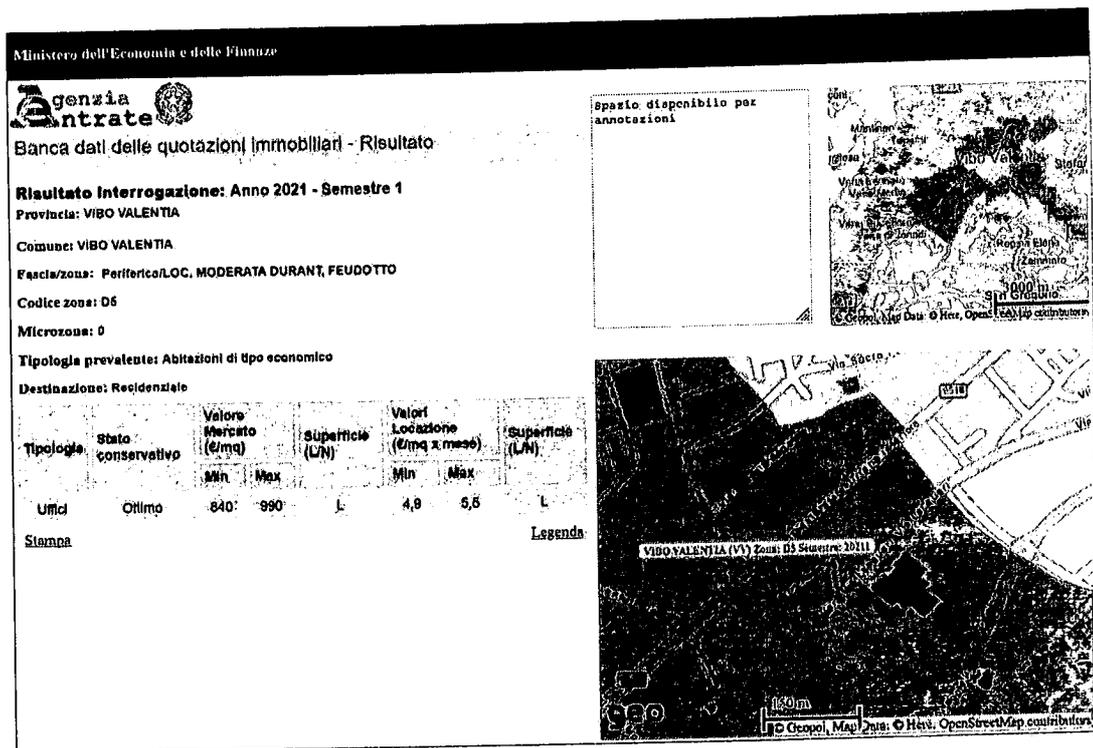


Figura 2. Estratto Tabelle OMI Comune di Vibo Valentia

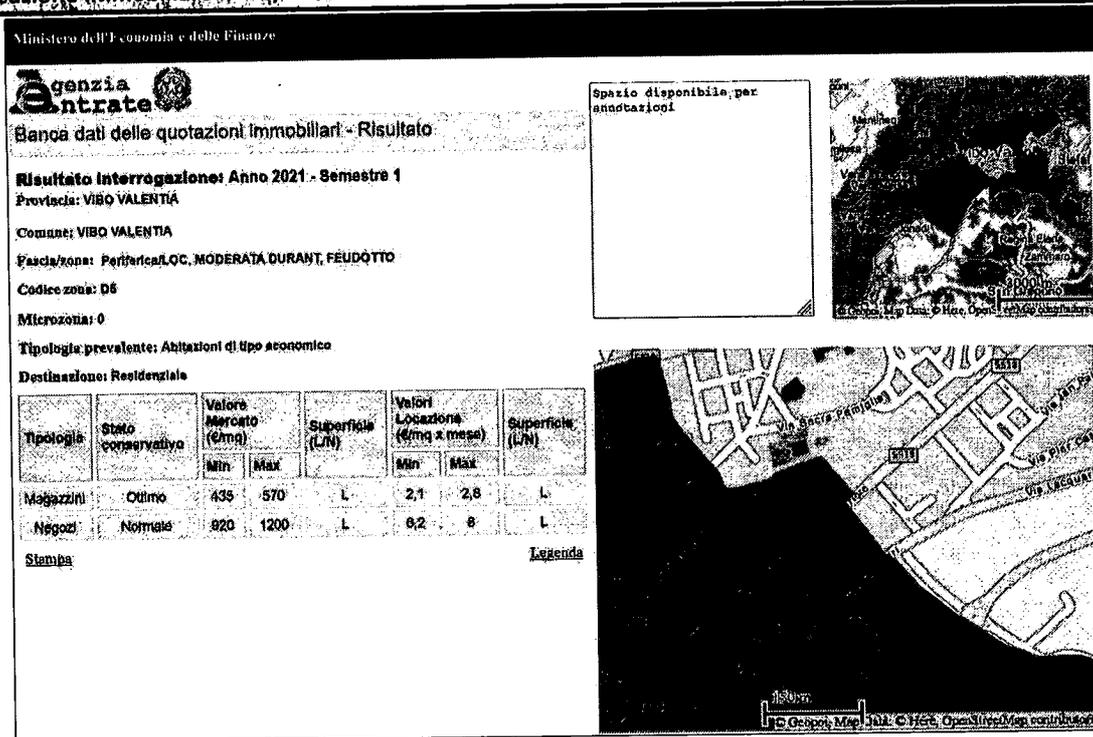


Figura 3. Estratto Tabelle OMI Comune di Vibo Valentia

○ **Coefficienti di differenziazione.**

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un "coefficiente globale unico", moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel nostro caso i singoli coefficienti da applicare saranno opportunamente scelti tra quelli riportati nell'elenco riportato di seguito:



0,90	Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t	1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
1,00	Villino a schiera	0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
1,02	Edificio pluripiano, monofamiliare		
1,05	Villa unifamiliare	0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.
		0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari	0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari	0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari	0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari	1,00	Con ascensore o montacarichi
0,90	Non esiste parcheggio comune	1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
		1,00	Senza ascensore seminterrato
0,98	Senza citofono		
1,00	Citofono apriporta	0,95	Privo di impianto di acqua calda
1,02	Video citofono	1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
		1,05	Con impianto di acqua calda centrale
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle		
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Persiane o scuri	1,00	Riscaldamento autonomo
0,99	Tapparelle in plastica o metallo	1,04	Riscaldamento centrale
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno		
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente	0,97	Privo di impianto di aria condizionata
		1,00	Aria condizionata autonoma parziale
0,90	Finestratura con vetri ordinari	1,03	Raffrescamento estivo centrale
1,00	Finestratura con vetrocamera	1,04	Aria condizionata autonoma totale
		1,05	Aria condizionata centrale
0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette		
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	0,80	Età oltre 40 anni
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana	0,82	Età da 21 a 40 anni
		0,85	Età da 10 a 20 anni
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali	0,90	Età da 5 a 9 anni
		0,95	Età da 0 a 4 anni (diverso dal primo utilizzo)
		1,00	Età da 0 a 4 anni (primo utilizzo)
1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)		

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Lotto 1: Composto dall'U.I. n° 1 sita in Vibo Valentia destinata ad Uffici

- criterio 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

U.I. Sub.8	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Uffici	245,38	100%	245,38	€ 5,50	12	€ 16.195,08
Corte Esclusiva	115,44	25%	28,86	€ 5,50	12	€ 1.904,76
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 18.099,84

- **Calcolo della detrazione al reddito lordo RL**

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

	RL	%	euro
Q	€ 18.099,84	10	€ 1.809,98
servizi	€ 18.099,84	2	€ 362,00
Tr	€ 18.099,84	8	€ 1.447,99
Amm/ne	€ 18.099,84	1	€ 181,00
Sf+Ines	€ 18.099,84	2	€ 362,00
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 2.081,48
	€ 4.162,96	50,00%	
TOTALE DETRAZIONE			€ 6.244,44

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 18.099,84	€ 6.244,44	€ 11.855,40

▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 2.5% (r).

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

Reddito (R)	r	Euro
€ 11.855,40	2,5%	€ 474.215,81
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 474.215,81

Ottenendo un valore pari a € 474.215,81

• **criterio 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Uffici	245,38	100%	245,38
Corte Esclusiva	115,44	25%	28,86
Totale superficie commerciale			274,24

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari

1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
1	Aria condizionata autonoma parziale
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,98	Senza citofono
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,470419851	COEFFICIENTE GLOBALE

○ *Coefficiente globale unico di differenziazione.*

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,47**

○ *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO €/mq	PREZZO VAR. €/mq
0,470	990	465,72

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
465,72	274,24	€ 127.717,86

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	critério 1	critério 2	media
U.I. Sub.8	€ 474.215,81	€ 127.717,86	€ 300.966,83
		valore immobile	€ 300.966,83

Ne consegue che il valore si attesta ad € 300.966,83.

Da tale importo dovranno essere detratte le somme necessarie per il ripristino delle conformità urbanistiche che sono state computate in € 2.600,00.

$$€ 300.966,83 - € 2.600,00 = € 298.366,83$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto effettuando un lieve arrotondamento il valore degli immobili facenti parte del LOTTO 1 è pari a € 298.000,00.

Lotto 2: Composto dall'U.I. n° 2 sita in Vibo Valentia destinata a rivendita veicoli

- critério 1)
 - Calcolo del reddito lordo RL

U.I. Sub.9	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Rivendita	708,27	100%	708,27	€ 8,00	12	€ 67.993,92
Corte Esclusiva	165,65	25%	41,41	€ 8,00	12	€ 3.975,60
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 71.969,52

- Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

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

	RL	%	euro
Q	€ 71.969,52	10	€ 7.196,95
servizi	€ 71.969,52	2	€ 1.439,39
Tr	€ 71.969,52	-8	€ 5.757,56
Amm/ne	€ 71.969,52	1	€ 719,70
Sf+Ines	€ 71.969,52	2	€ 1.439,39
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 8.276,49
	€ 16.552,99	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 24.829,48

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 71.969,52	€ 24.829,48	€ 47.140,04

▪ **Calcolo capitalizzazione del reddito netto:**

Per capitalizzare il reddito netto bisogna fissare il saggio di capitalizzazione, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fissa nella misura del 2.5% (r).

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

Reddito (R)	r	Euro
€ 47.140,04	2,5%	€ 1.885.601,42
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 1.885.601,42

Ottenendo un valore pari a € 1.885.601,42

• critério 2)

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Rivendita veicoli	708,27	100%	708,27
Corte Esclusiva	165,65	25%	41,41
Totale superficie commerciale			749,68

Nel contesto estimativo dovendo procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti:

COEFF.	DESCRIZIONE
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1	Con impianto di acqua calda autonomo
0,75	Età da 41 a 55 anni
0,96	Privo di riscaldamento
1	Aria condizionata autonoma parziale
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,98	Senza citofono
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,470419851	COEFFICIENTE GLOBALE

○ **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: **0,47**

○ *Stima del valore dell'immobile.*

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore massimo di €/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

COEFF	PREZZO €/mq	PREZZO VAR €/mq
0,470	1.200,00	564,50

Valore al mq = Prezzo al Mq (OMI) X Coeff. Globale

A questo punto, moltiplicando il valore unitario per la metratura dell'immobile (consistenza), potremmo ottenere il valore dell'immobile stesso:

valore [/mq]	SUPERFICIE [mq]	VALORE
564,50	749,68	€ 423.198,64

Calcolo del valore di mercato

Il calcolo del valore di mercato sarà ottenuto effettuando il calcolo della media dei valori ottenuti dai vari criteri di stima usando la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Criterio 1} + \text{Valore Criterio 2}}{2}$$

	criterio 1	criterio 2	media
U.I. Sub.9	€ 1.885.601,42	€ 423.198,64	€ 1.154.400,03
		valore immobile	€ 1.154.400,03

Ne consegue che il valore si attesta ad € 1.154.400,03.

Da tale importo dovranno essere detratte le somme necessarie per il ripristino delle conformità urbanistiche che sono state computate in € 2.600,00.

$$€ 1.154.400,03 - € 2.600,00 = € 1.151.800,03$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto effettuando un lieve arrotondamento il valore degli immobili facenti parte del LOTTO 2 è pari a € 1.152.000,00.



Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

Identificativo	Id. Bene Immobile	Riferimenti Catastali	Sintesi Beni	Valore di stima
Lotto 1	1	F.37 P.132 Sub. 8;	U.I. destinata ad Uffici	€ 298.000,00
Lotto 2	2	F.37 P.132 Sub. 9;	U.I. destinata a rivendita di veicoli	€ 1.152.000,00
Totale Valore stimato del Compendio				€ 1.450.000,00

Quesito n.14

“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;”

Non vi sono spese condominiali da indicare in quanto gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di complessi immobiliari non costituiti in condominio.

Quesito n.15

“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;”

- Iscrizione nn 5139/653 del 29/10/2003, nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo valentia (VV) in data 27/10/2003 rep. N. 97673 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM), cod. fisc. 00651990582 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted], importo capitale euro 200.000,00 importo totale euro 336.000,00 e durata 10 anni;
- Iscrizione nn 5383/719 del 14/07/2006, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di finanziamento concesso con atto ai rogiti del Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia (VV) in data 14/07/2006 rep. N. 113604 in favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma (RM) cod. fisc. 00651990582 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted] importo capitale euro 680.000,00, importo totale euro 1.142.400,00 e durata 15 anni;
- Iscrizione nn 10033/1521 del 21/12/2006, nascente da ipoteca legale, a norma Art. 77 Dpr 29/09/1973 num. 602 emesso dall’ETR Esazione Tributi SPA con sede in Cosenza (CS) cod.

- fisc. 12158250154 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted] 8, importo capitale euro 26.841,38, importo totale euro 53.682,76;
- Trascrizione nn 2604/2257 del 26/05/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Vibo Valentia U.n.e.p. con sede in Vibo Valentia (VV) in data 26/04/2021 rep. N. 523 a favore di Belgirate Securisation srl con sede in Roma (RM) cod. fisc. 14521991001 contro [redacted] con sede in Vibo Valentia (VV) cod. fisc. [redacted];

Quesito n.16

“Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario;”

Lotto 1:

Bene Immobile 1): Unità Immobiliare destinata ad Ufficio sita in Vibo Valentia

Id.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1)	37	132	8	A/10	U	12 vani	258 mq	1.685,72 Euro
Intestatari: [redacted] in Vibo Valentia Codice fiscale: [redacted] - Proprietà per 1000/1000								

Lotto 2:

Bene Immobile 2): Unità Immobiliare destinata a rivendita di veicoli

Id.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2)	37	132	9	D/8				6.156,70 Euro
Intestatari: [redacted] con sede in Vibo Valentia Codice fiscale: [redacted] - Proprietà per 1000/1000								

Quesito n.17

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

Sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento non risultano presenti materiali pericolosi da smaltire, per tanto non vi sono costi da quantificare.



Quesito n.18

“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;”

Le Unità Immobiliari oggetto di pignoramento non necessitano di alcuna variazione delle destinazioni d’uso dei beni, in quanto le stesse ne ridurrebbero il valore.

Quesito n.19

“Indichi l’esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;”

Sulle unità immobiliari oggetto di stima non risultano contributi regionali o comunitari, per tanto non è quantificabile alcun valore.

Quesito n.20

“Dica infine quant’altro reputato utile e necessario ai fini dell’emissione dell’ordinanza di vendita;”

Null’altro da segnalare.

Premessa alle osservazioni

Sulla base di quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione, al fine della redazione delle eventuali osservazioni di carattere tecnico, l’elaborato è stato trasmesso alle parti ed al custode giudiziario in data 29/12/2021 a mezzo pec mail. (Allegato 11)

Trascorsi giorni 10 dall’invio dell’elaborato alle parti, non essendo pervenuta allo scrivente nessuna osservazione in merito all’elaborato, il sottoscritto ha provveduto al deposito del presente elaborato peritale definitivo in data odierna presso la Cancelleria del Tribunale per via telematica.



Tanto il CTU doveva all'Illustrissimo Giudice al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli, nel ringraziarla per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Vibo Valentia, li 15/01/2022

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Paolo De Fina)
-Documento Firmato Digitalmente-

Tabella degli allegati

- Allegato 01: Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazioni di nomina, comunicazioni sopralluoghi;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti presentata ai Comuni;
- Allegato 05: Estratto della documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia.
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Ispezioni Ipotecarie e documentazione catastale aggiornata;
- Allegato 08: Planimetrie degli Immobili;
- Allegato 09: Descrizione dei beni con identificazione catastale;
- Allegato 10: Elenco trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie;
- Allegato 11: Ricevute di invio della Bozza di CTU alle parti;
- Allegato 12: Attestati di prestazione energetica redatti;

