

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDURA R.G.E. N. 25/2023

ISEO SPV S.R.L.

contro

Udienza: 09.04.2024 ore 10:30

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Catastale (Visure, Mappa con individuazione fabbricati, Planimetrie Catastali);
2. Ispezioni Ipotecari -Atto di Compravendita del 21/07/1992 e nota di trascrizione;
3. Regolamento di condominio- Prospetto rate insolute- Richiesta amministratore;
4. Rilievo Stato Dei Luoghi;
5. C.E. in Variante n. 3529 del 06.02.1992 Prog. n. 1605/3 e stralcio elaborati grafici; Abitabilità; Autorizzazione allaccio fogna; Richiesta documentazione e Risposta del Responsabile dell'Area 3 del Comune di Vibo Valentia Prot. n. 10173;
6. Titoli Abilitativi antecedenti il 1992- C.E. n. 2712 del 8.6.1989-C.E. in variante n. 2984 del 31.05.1990- C.E. in Voltura n. 3204 del 21.02.1991;
7. Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio anagrafe di Vibo Valentia;
8. Documentazione Fotografica
9. OMI
10. Ricevute di avvenuta consegna pec
11. Allegato A e B

Il CTU
Arch. Irene Iannello

La sottoscritta, architetto Irene Iannello iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n. 107, con ordinanza del 28.12.2023 è stata nominata dal G.E., D.ssa Giulia Orefice, consulente tecnico nella procedura R.G.E. n. 25/2023.

L'udienza di comparizione delle parti è stata fissata per il 09.04.2024 ore 10.30.

Esaminati gli atti del procedimento, verificati i beni oggetto di pignoramento ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, è stata concordata con il custode, Avv. Annalisa Russo, la data per dare inizio alle operazioni peritali, stabilita per il giorno 26.01.2024.

In tale data, unitamente al custode ed al collaboratore di sua fiducia, arch. G. Barbara Apicella, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Vibo Marina (VV) Contrada Sant'Andrea n. 14 già I Trav.sa Longobardi n. 57.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 10,30, e si sono svolte alla costante presenza dei debitori, Sigg. [REDACTED] avvisati a mezzo R.A.R. 8 (all. n. 10).

Alla loro presenza, la scrivente, ha perlustrato i luoghi, ha confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio competente della provincia di Vibo Valentia, ed ha operato alcuni rilievi metrici oltre a scattare numerose fotografie delle superfici di interesse.

In sede di sopralluogo, i debitori hanno esibito la documentazione di seguito indicata che la scrivente ha trasmessa- via PEC- al custode giudiziario (all. n. 10):

- Copia atto di Compravendita Rep. n. 20287 Racc. n. 4845 del 21 luglio 1992;
- Nota di trascrizione compravendita;
- Copia Atto di modifica del regolamento edilizio del 26 gennaio 1993 con allegata planimetria dell'appartamento;
- Copia Concessione Edilizia n. 2712 del 08 giugno 1989 – Prog. n. 1605/1;
- Copia C.E. in Variante n. 2984 del 31 maggio 1990 – Prog. n. 1605/2;
- Copia Voltura intestazione- Concessione n. 3204 del 22 febbraio 1991- Prog. n. 1605/2;
- Copia - Concessione Edilizia in Variante n. 3529 del 6 febbraio 1992 – Prog. n. 1605/3.

Alle ore 12,00, concluse le operazioni, il custode ha redatto il relativo verbale, sottoscritto da tutti i presenti.

Nei giorni successivi, previa richiesta inviata via pec, si è recata all'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia per prendere visione ed estrarre copia della documentazione necessaria (elaborati grafici allegati alle concessioni, eventuale scia, abitabilità) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto (all. n. 5-10).

Nel contempo contattava, per le vie brevi, l'Amministratore di Condominio, [REDACTED] al fine di conoscere lo stato dei pagamenti del debitore, relativamente alle quote di ordinaria e straordinaria amministrazione. L'amministratore, nei giorni successivi, trasmetteva al custode, che provvedeva ad informare la sottoscritta, il prospetto delle relative rate insolute.

In data 19.02.2024, ritornava presso l'ufficio tecnico del Comune, per ritirare l'attestazione in risposta alla richiesta di documentazione inviata dalla scrivente in data 01 febbraio 2024 (all. 10).

In data 20/02/2024 si recava presso l'ufficio anagrafe settore demografico per ritirare il certificato "Stato di famiglia" che attesta la residenza e la composizione del nucleo familiare.

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, al fine di procedere alla stima del bene pignorato, formulava i seguenti quesiti.

- *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/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); 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. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e 2009, senza risalire al titolo di acquisto. In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art.567 cpc.*

In ottemperanza al decreto di nomina, si è proceduto ad esaminare, preliminarmente, la completezza della documentazione ipo-catastale ex art. 567 c.p.c. in atti. Da tale esame è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario.

La certificazione risale al titolo di provenienza ante ventennio e precisamente ad un atto di compravendita redatto dal Notaio Iannello Giuseppe in data 21.07.1992 Rep. n. 20287 trascritto il 13.08.1992 ai nn. 19305/16463.

Per il resto la documentazione risulta regolare e completa.

L'oggetto del pignoramento, desunto dalla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili del 26.04.2023 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia in data 17.05.2023 Reg. Gen. n. 3277 Reg. Part. n. 2551, è la piena proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni, in testa a

[redacted] di porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito in Vibo Valentia fraz. Marina C.da Sant'Andrea n. 14, e precisamente:

- Appartamento di tipo economico, censito al NCEU del Comune di Vibo Valentia, Fg. 3 Part. 442 sub 57, cat. A/3 consistenza 6,5 vani;
- Locale rimessa o autorimessa, censito al NCEU del Comune di Vibo Valentia Fg. 3 Part. 442 sub 27, cat. C/6, consistenza 16 mq.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra individuati, in possesso alla parte debitrice.

Relativamente ai beni in epigrafe, vengono riportate di seguito, le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

1. 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;

Il sopralluogo, ha avuto luogo in data 26 gennaio 2024 alle ore 10,30 presso l'appartamento pignorato, alla presenza dei debitori che hanno concesso serenamente l'accesso.

L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato, alle parti, inviando pec al creditore precedente e Racc. A/R al debitore. (all. n. 10).

2. 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 specifiche se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni oggetto di stima sono **due** distinte unità immobiliari compresi nei corpi di fabbrica - individuati con la lettera "A e B" nella sottostante immagine google- che costituiscono il complesso residenziale sito in Contrada Sant'Andrea già la trav.sa Longobardi n. 57 di Vibo Valentia frazione Marina e precisamente, trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) del corpo di fabbrica "A" ed un locale garage posto al piano secondo sotto-strada del corpo di fabbrica "B".



Dai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 09.01.2024, i beni staggiti risultano censiti al NCEU del Comune di Vibo Valentia, come segue:

- 1) **Appartamento di tipo economico, piano secondo -Fg. 3 Part. 442 sub 57, zona cens. 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 139 escluse arre scoperte mq. 131,00 rendita Euro 386,05 (giusta variazione toponomastica del 30.08.2021 pratica n. VV0027636);**
- 2) **Locale rimessa o autorimessa, piano S2, Fg. 3, Part. 442, sub 27, zona cens. 2, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 16,00 superficie catastale mq. 20,00 rendita Euro 70,24, (giusta variazione toponomastica del 30.08.2021 pratica n. VV0027610).**

Gli identificativi catastali riscontrati nella su citata visura corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 26.04.2023 (all. n. 1).

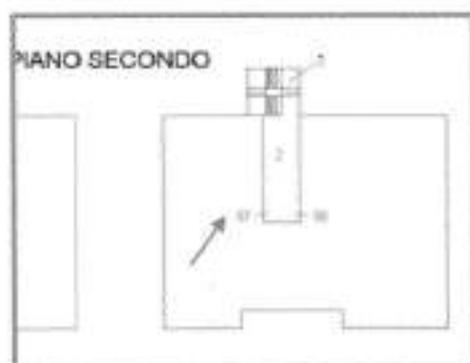
ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobili del 26/04/2023 Numero di repertorio 505 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI Vibo Valentia, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia in data 17.05.2023 Reg. Gen. n. 3277 Reg. Part. n. 2551- A FAVORE di ISEO SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05045600268.

Le due unità immobiliari sono di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni dei debitori Sigg. [REDACTED]

Il pignoramento è per l'intero.

CONFINI



L'appartamento Sub 57 ubicato al piano secondo, confina con vano scala – corridoio condominiale Sub 2, Sub 56 proprietà di terzi e con l'area circostante l'edificio su cui prospetta.

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO



Il locale garage sub 27 posto al secondo piano sottostrada, confina con sub 2 corridoio condominiale di accesso, con garage sub 28 proprietà di terzi e con terrapieno.

TITOLI DI PROVENIENZA

➤ FG. 3 Part. 442 : sub 57 - cat. A/3

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono nella titolarità dei debitori.

PROVENIENZA

con i coniugi in regime di separazione dei beni, per la quota parte di 99 ciascuna, gli immobili (sub 57 e sub 27) sono pervenuti per atto di compravendita del 21/07/1992, numero di Rep. 20287 Racc. n. 4845 redatto dal Notaio Giuseppe IANNELLO trascritto il 13/08/1992 R.G. n. 19305 R.P. 16463 da [REDACTED]

con sede in Vibo Valentia (all. n. 2). Nel suddetto atto, si specifica che la società venditrice, costituisce a favore dell'appartamento (sub 57) il diritto di parcheggiare una autovettura in quella zona dell'area esterna prospiciente il fabbricato, di cui si riserva la proprietà esclusiva, avente una superficie di mq. 13,00 (All. n. 2).

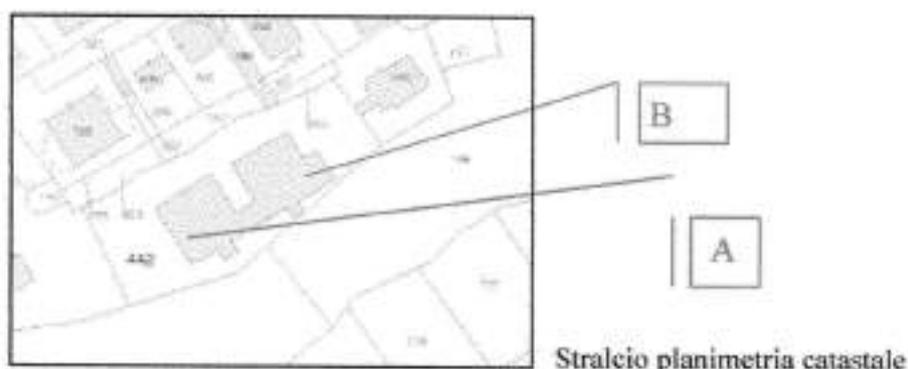
Si fa presente che all'atto di compravendita consegnatomi in sede di sopralluogo dal debitore, non è allegata la planimetria con l'individuazione dell'area parcheggio appena descritta.

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

➤ **APPARTAMENTO - FG. 3 PART. 422 SUB 57**



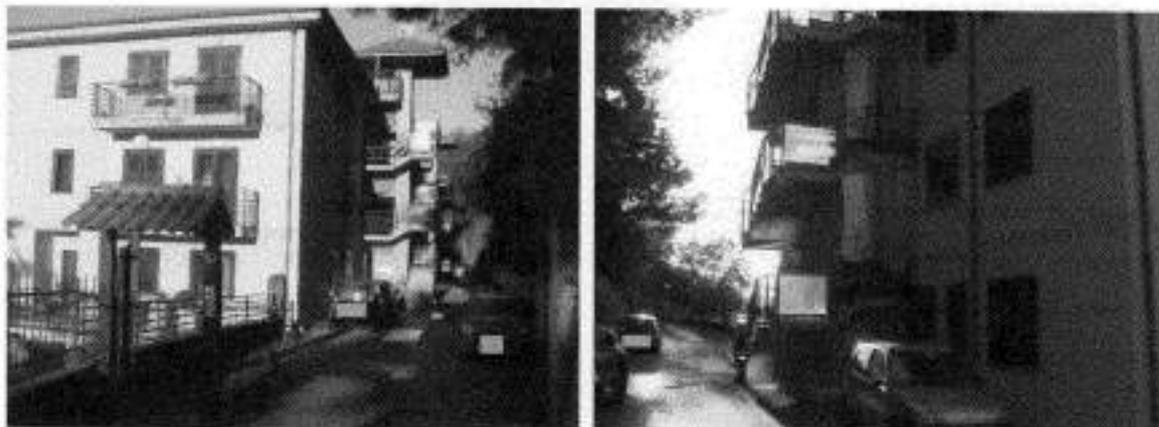
L'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione, è posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato a più livelli, individuato con la lettera "A" nello stralcio della mappa catastale sottostante, sito nel Comune di Vibo Valentia frazione Marina in Contrada Sant'Andrea n. 14, già I Trav.sa Longobardi n. 57 (all. nn. 1-4-8).



Il complesso residenziale in cui si trovano i beni oggetto di stima è composto da due corpi di fabbrica (A-B) a cinque livelli, di cui due seminterrati adibiti a garage e tre fuori terra destinati ad abitazione, serviti da distinti corpi scala, oltre ad un'ampia area esterna che li circonda.

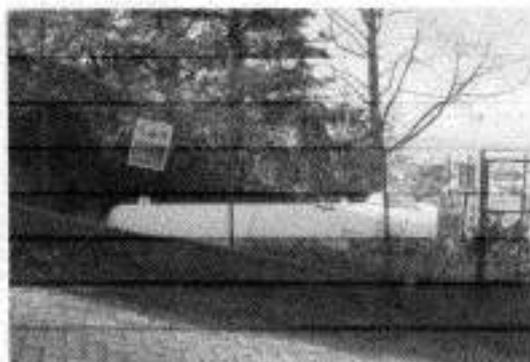
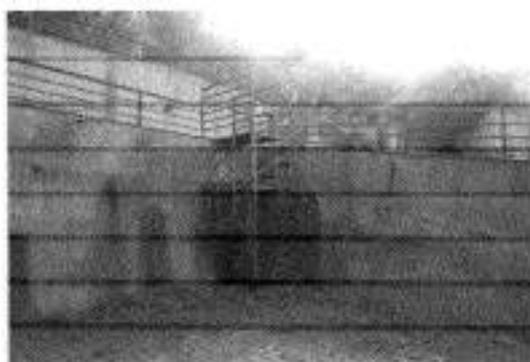
Le costruzioni sono realizzate con struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato, per la parte interrata si è fatto ricorso a muri di cemento armato; la copertura è a tetto a più falde.

Il complesso, realizzato nei primi anni '90, è finito e rifinito in ogni sua parte ma risente della mancanza di manutenzione, l'intonaco esterno è in più punti ammalorato, sui muri contro terra si notano i danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua, la pavimentazione dell'area che circonda i fabbricati in alcuni punti è sconnessa.

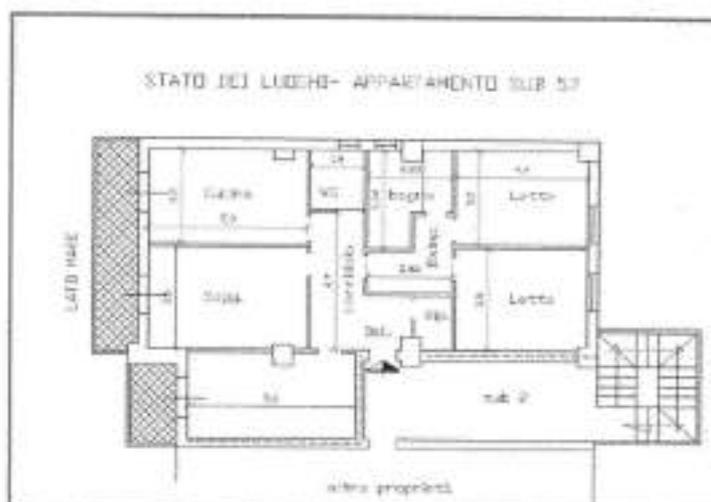


L'area su cui insistono i due corpi di fabbrica è recintata e vi si accede attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, su di essa si sviluppano i due corpi scala a pianta quadrata, esterni alla sagoma dei fabbricati, che smistano i vari appartamenti. Lo spazio esterno, in prossimità delle

scale, è utilizzato come parcheggio per autovetture, la restante porzione è per lo più occupata dalle rampe di accesso ai vari garage; tutto risulta pavimentato con blocchetti di cemento prefabbricati auto-bloccati ad eccetto di una piccola zona recintata dove insiste il serbatoio per lo stoccaggio del GPL necessario per alimentare l'impianto di riscaldamento a servizio di tutti i condomini.



Il primo corpo scala che si raggiunge attraversando tale area, è quello che conduce all'appartamento pignorato posto al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato "A" sopra evidenziato nello stralcio della planimetria catastale.

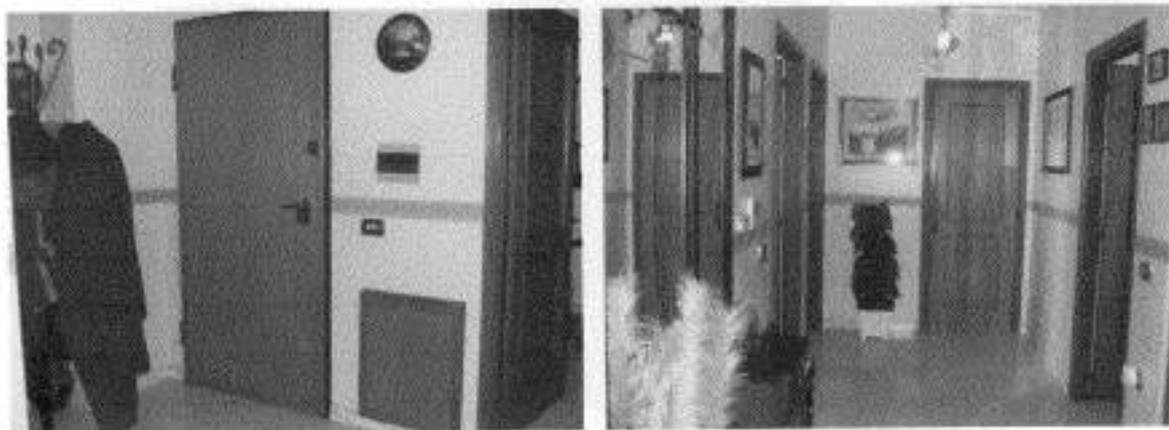


L'appartamento è composto da quattro vani, cucina, due bagni, ingresso-corridoio, disimpegno e piccolo ripostiglio per una superficie commerciale di mq. 131,00 ed altezza interna ml 2,80. Più precisamente, un portoncino d'ingresso blindato immette in un ingresso-corridoio a forma di L di superficie netta mq 11,25 che separa la zona giorno posta



sul lato che prospetta il mare, dalla zona notte che affaccia sull'area condominiale rivolta verso la montagna.

La zona giorno comprende: un vano attualmente adibito a studio di mq 16,00 da cui, attraverso una portafinestra, ci si immette in un piccolo balcone di ca. mq 5,00, un soggiorno di superficie netta mq.18,45 ed una cucina di mq 16,75 entrambi con accesso ad un balcone a livello di mq 11,00, un piccolo bagno di mq 3,60 completo di sanitari e doccia ed un piccolo ripostiglio di mq 2,25, chiuso da una porta a soffitto in materiale plastico, posto a ridosso del portoncino d'ingresso. I due balconi, delimitati da un parapetto realizzato in ferro, hanno una pregevole vista panoramica in quanto si affacciano sul porto di Vibo Marina e sull'intero Golfo di Sant'Eufemia.



Ingresso- Corridoio



Vano adibito a studio



Soggiorno



Cucina

Vista dal balcone

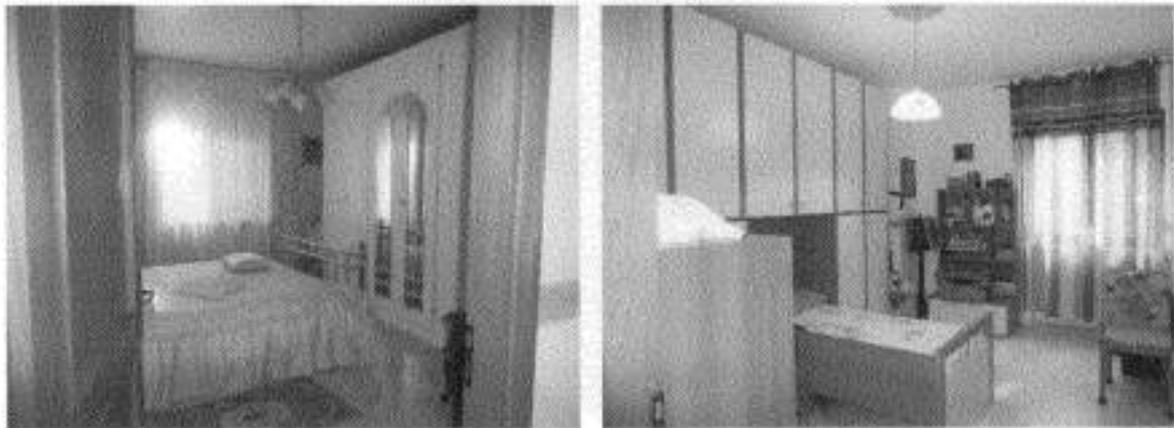
Sul lato destro del corridoio si accede ad un piccolo disimpegno di mq 5,60 che smista due camere da letto, la più grande di superficie netta mq 15,35 l'altra, adiacente, di mq 14,00 ed un bagno di mq. 7,50, tutti gli ambienti sono dotati di finestre.



Disimpegno della zona notte



Bagno zona notte



L'appartamento è rifinito completo in ogni sua parte: i muri sono tinteggiati ed abbelliti con un bordo decorativo in alcune stanze posto in corrispondenza del soffitto in altre ad una altezza di ml. 1.50; la pavimentazione è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensione cm 33x33 completa di battiscopa; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno con lamelle orientabili, le porte interne sono in legno tamburato.

I bagni, rialzati di circa 15 cm rispetto al piano di calpestio attiguo, sono pavimentati, piastrellati con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di ml 2, 10 e dotati di tutti i servizi igienici oltre doccia nel bagno della zona giorno e vasca in quello della zona notte. Le rifiniture ed i materiali utilizzati sono del tipo economico e si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione; si notano soltanto delle modeste tracce di umidità e/o infiltrazioni in cucina e nella camera da letto più piccola. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo. L'impianto elettrico è funzionante del tipo incassato sottotraccia completo di punti di accensione, punti luce e prese di corrente.

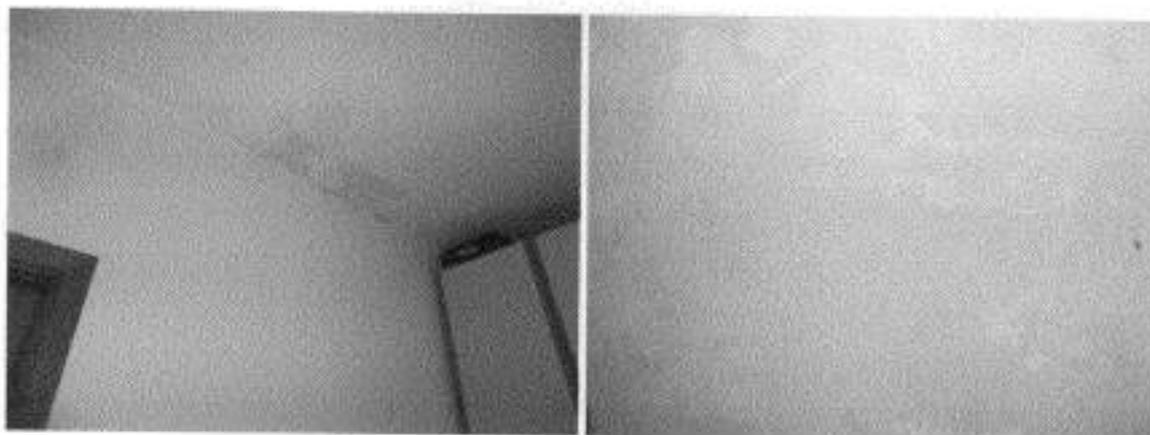
Si **precisa** che il complesso edilizio in cui si trova il bene staggito è allacciato alla rete fognaria pubblica (all. n. 5) **ma non alla rete idrica pubblica né alla rete metano.**

L'**approvvigionamento idrico avviene mediante l'uso di un pozzo artesiano**, l'impianto di adduzione dell'acqua potabile è condominiale sino al punto di diramazione all'impianto privato. Le spese per la conduzione del pozzo rientrano tra le spese generali inerenti l'intero complesso e sono ripartite in base ai millesimi di proprietà, come individuate dal regolamento di condominio (all. n. 3).

Per garantire il riscaldamento all'intero condominio, sull'area esterna, è stato installato un serbatoio per lo stoccaggio del GPL. **L'impianto di riscaldamento è comunque autonomo**, negli appartamenti sono state installate le caldaie per la fornitura dell'acqua calda, per il riscaldamento etc.; nell'appartamento staggito la caldaia è posta sul muro esterno che delimita il balcone più piccolo. Tutti i condomini, quindi, sono collegati allo stesso serbatoio ed il consumo è rilevato da opportuni contatori, collocati ad ogni singolo appartamento, che misurano i metri cubi di GPL usati per la cucina, l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento.

La superficie lorda è mq 131,00, oltre balconi.

La superficie netta è mq 110,75 oltre balconi.



➤ **UNITÀ IMMOBILIARE Fg. 3 part. 442 sub 27**

Trattasi di un locale garage sito al piano secondo sotto-strada del corpo di fabbrica, individuato con la lettera B nello stralcio della planimetria catastale sovrastante, raggiungibile attraverso la galleria condominiale, che smista i vari garage, raccordata all'area esterna attraverso delle rampe carrabili.

Il garage è un vano rettangolare di superficie netta mq. 16,00 per un'altezza interna di ml 2,00.

Il locale è costruito a ridosso del terrapieno; l'unica apertura è il portone basculante, in acciaio zincato ed apertura manuale, che ne consente l'accesso. Il vano, utilizzato anche come deposito ripostiglio, è intonacato, tinteggiato e pavimentato; al momento del sopralluogo era sprovvisto dell'allaccio alla rete elettrica ma esiste la predisposizione.

Le condizioni generali sono modeste, sia sul pavimento che sulle pareti vi sono evidenti macchie di umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

La superficie lorda è di mq 20,00.



Ingresso al corridoio condominiale



4. A riferire sullo stato di possesso dell'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;

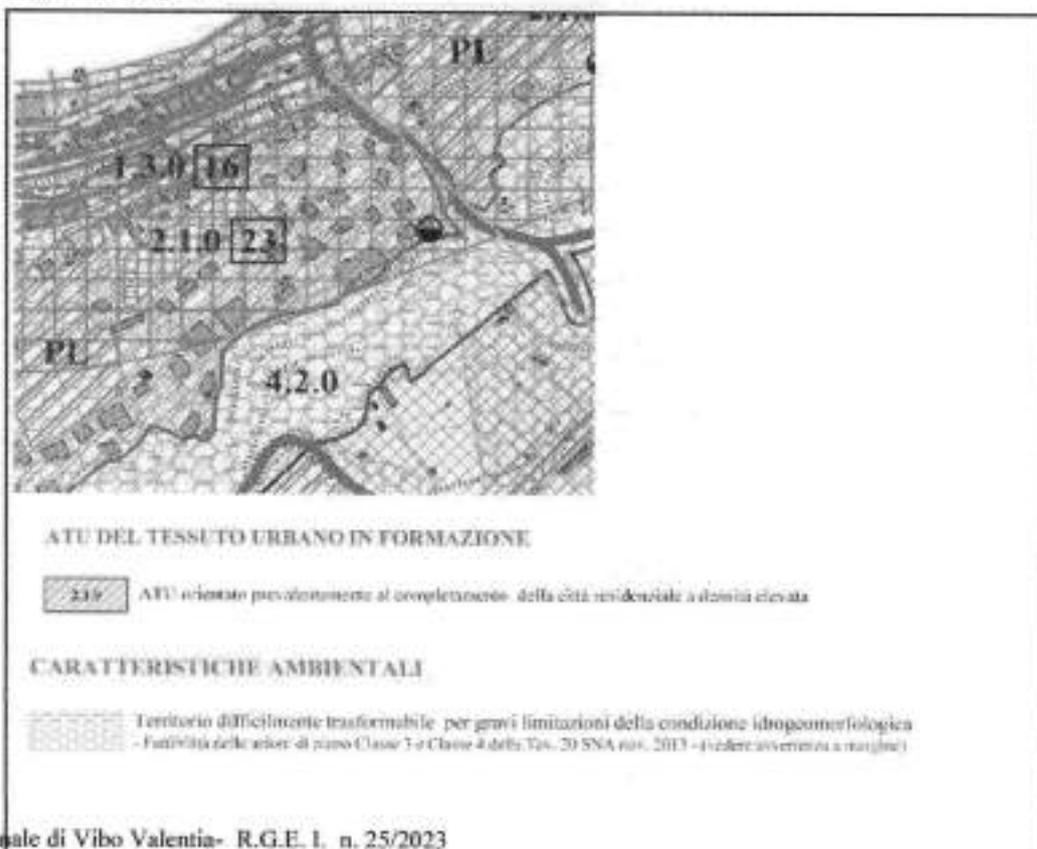
L'appartamento, alla data del sopralluogo 26/01/2024, era abitato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] che vi risiedono come certificato dall'ufficio anagrafe rilasciato dal Comune di Vibo Valentia (all. n. 7), che detengono anche il locale garage.

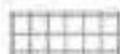
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o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

Relativamente agli **oneri di natura condominiale**, l'amministratore [REDACTED] ha provveduto a trasmettere al custode, che ha informato la sottoscritta, il prospetto delle rate insolute dal quale risulta un debito relativo agli anni 2022 e 2023 **pari ad euro 1.014,78** (all. n.3).

Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Il complesso residenziale in cui si trovano gli immobili staggiti è posto a ridosso del centro della cittadina di Vibo Marina ed insiste su di un terreno che si inerpica sulla collina lungo il fianco che guarda il mare. La zona in base al PSC ricade nell'ambito territoriale "ATU 2.1.0" ossia in un'area urbanistica orientata al completamento della città residenziale a densità elevata, ed è individuata come "territorio difficilmente trasformabile per gravi limitazioni della condizione geomorfologica".





Aree soggette a tutela, art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 (ex legge n. 431/1985) e s.m.i.
(aggiornate al Q.T.R.P. in itinere)

Il territorio comunale di Vibo Valentia, è interessato da numerosi fenomeni di dissesto idrogeologico, aree a rischio frana, idraulico ed erosione costiera, in particolare, la "Contrada Sant'Andrea" di Vibo Marina è interessata **da rischio connesso alla presenza di frana R3** per come individuata dal Piano di Bacino redatto dalla regione Calabria e riportato nella relazione integrativa al documento preliminare al Piano strutturale Comunale. In tali zone gli interventi sono disciplinati dalle norme di attuazione previste dall'Autorità di Bacino Regionale ed approvate con delibera istituzionale n. 27 del 2.08.2011.

Inoltre è una zona **di interesse paesaggistico** e soggetta a tutela art.142 del D.Lgs. n. 42/2002.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, non risulta soggetto a vincoli storici culturali o archeologici.

Da quanto emerso, alla data di trascrizione del pignoramento, non sussistono sull'immobile de quo diritti reali a favore di terzi, oltre quanto riportato al quesito n. 6.

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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.

In riferimento ad iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni sugli immobili staggiti (Sub 57 e 27) alla data del 12/02/2024 si rilevano le seguenti formalità (all. n. 2):

- **ISCRIZIONE** del 04/12/2008 – Reg. Part. 1039 Reg. Gen. 7831- Ipoteca Volontaria derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 28/11/2008 a rogito Notaio Tigani Maria Stella sede Serra San Bruno (VV) Rep. n. 7674/4296- **A favore:**

di **B@NCA 24-7 S.P.A. sede Bergamo** C.F. 02805490162 (Domicilio ipotecario eletto Bergamo Piazza Vittorio Veneto n. 8);

- **TRASCRIZIONE** del 17/05/2023- Reg. Part. 2551 Reg. Gen. 3277 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 26/04/2023 Rep. 505 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia- **A favore:** di **ISEO SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV)** C.F. 05045600268 (Richiedente ISEO SPV SRL Via V. Alfieri, 1- Conegliano)

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento ad oggi sono **Euro 294,00** (duecentonovantaquattroeuro) oltre oneri professionali.

7. 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 e n. 724/94, D.L. 296/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili, provveda ad accertare 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 ctu il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

REGOLARITA' URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso residenziale edificato sulla base delle seguenti autorizzazioni rilasciate dagli uffici di competenza del Comune di Vibo Valentia (all. n. 5-6):

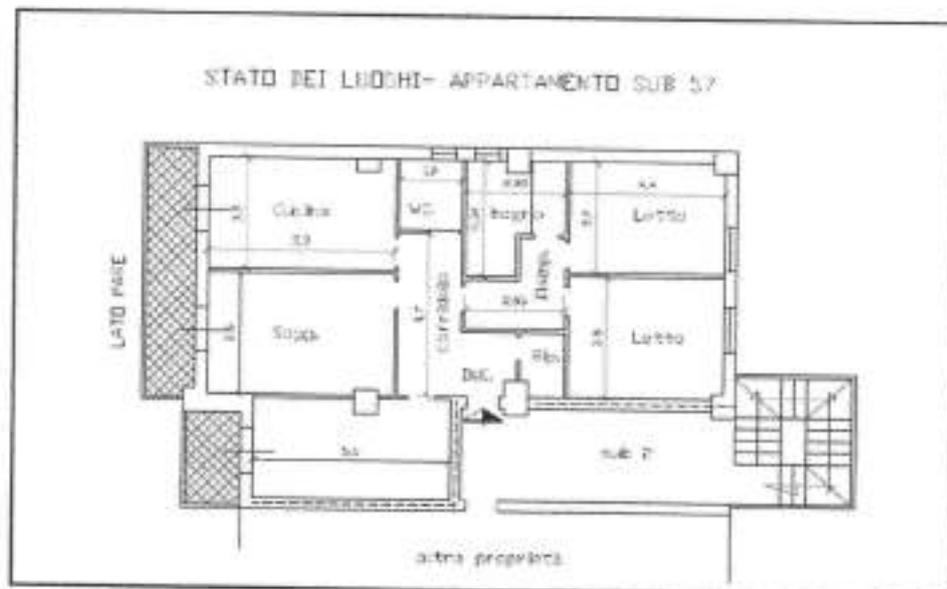
- Concessione edilizia n. 2712 Progetto n. 1605/1 del 8 giugno 1989;
- Copia C.E. in Variante n. 2984 del 31 maggio 1990 – Prog. n. 1605/2;
- Copia Voltura intestazione– Concessione n. 3204 del 22 febbraio 1991- Prog. n. 1605/2;
- Copia - Concessione Edilizia in Variante n. 3529 del 6 febbraio 1992 – Prog. n. 1605/3.

Per il complesso è stata rilasciata l'**Autorizzazione di Abitabilità** in data 23 marzo 1992 (all. n. 5). Per gli immobili di che trattasi non si sono rinvenuti presso i pubblici uffici ulteriori titoli abilitativi, per cui si può affermare **che è conforme dal punto di vista urbanistico.**

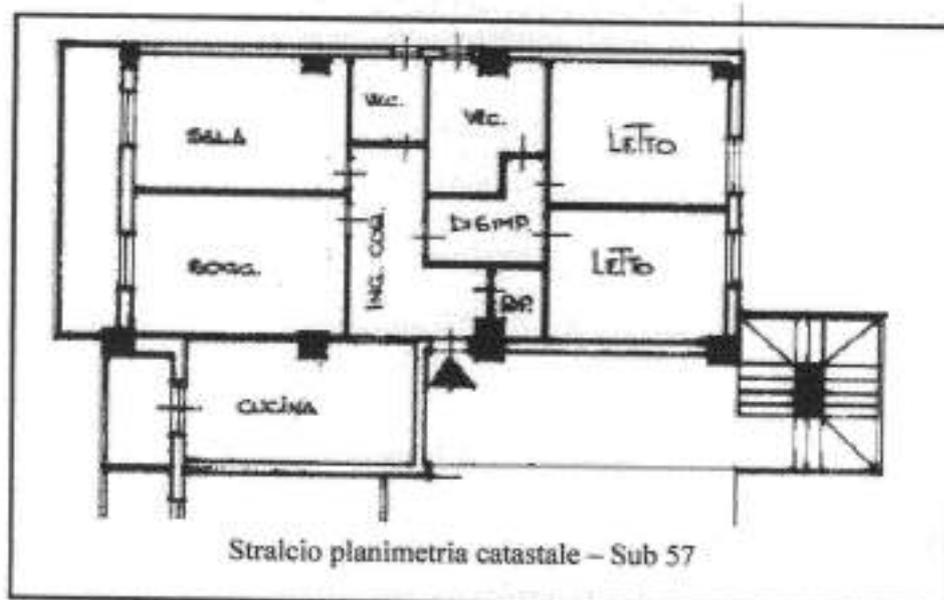
La planimetria dell'appartamento (sub 57) rispecchia quasi fedelmente lo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità relative alla traslazione di due tramezzi e precisamente quello che divide le due camere da letto e quello che separa il bagno della zona notte dal disimpegno.

Tali irregolarità sono tutte prive di peso urbanistico trattandosi di interventi di edilizia libera per le quali non è necessaria alcuna sanatoria.

Riguardo il locale garage sub 27 non si sono riscontrate difformità né dal punto di vista urbanistico né catastale.



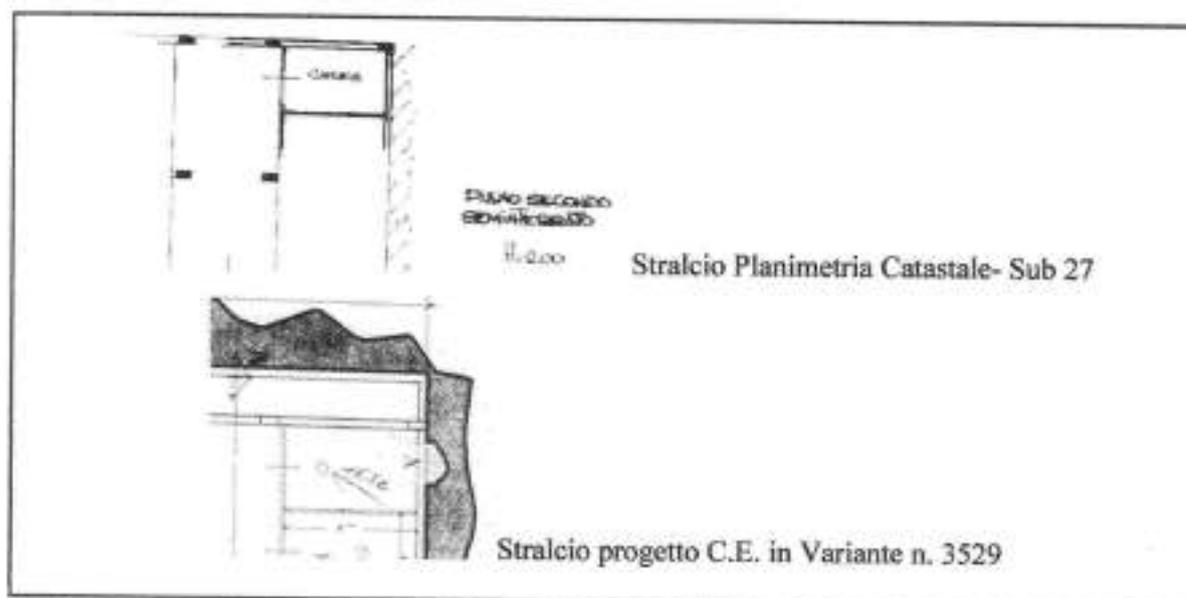
REGOLARITA' CATASTALE



La planimetria catastale dell'appartamento sub 57 corrisponde a quella allegata al progetto assentito con C.E. in variante n. 3529. Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rileva, oltre alle stesse piccole difformità evidenziate al punto precedente, ossia la traslazione di due tramezzi, una errata individuazione del vano cucina che in realtà si trova laddove è riportata la scritta sala.

Ciò premesso non si può attestare la regolarità catastale.

Riguardo il locale garage sub 27 non sono state riscontrate irregolarità, né dal punto di vista urbanistico né da quello catastale.



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

Le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale dell'appartamento (sub 57) e da anticipare da parte del creditore procedente, ammontano complessivamente ad euro 500,00.

Riguardo l'esecuzione delle variazioni si rimane in attesa dell'autorizzazione del Sig. Giudice.

Il costo della pratica verrà detratto dal prezzo di stima.

Per il locale garage sub 27 non vi sono aggiornamenti da eseguire.

Relazioni di stima

- 1) Ad indicare il valore commerciale dell'immobile, 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 dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indiviso, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazioni anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (a riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni pignorati in un unico lotto.

Nella valutazione si è considerato il buono stato di conservazione dell'appartamento, la scarsa manutenzione del garage e dei fabbricati in cui insistono gli immobili, l'ubicazione del complesso posto lungo il versante della collina che prospetta il mare -zona interessata da rischio connesso alla presenza di frana R3- oltre la consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili staggiti.

LOTTO UNICO composto da

- Appartamento di tipo economico, piano secondo -Fg. 3 Part. 442 sub 57, zona cens. 2, cat. A/3;
- Locale rimessa o autorimessa, piano S2, Fg. 3, Part. 442, sub 27, zona cens. 2, cat. C/6.

Le due unità immobiliari sono ubicate nel complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica- nei punti precedenti identificati con le lettere "A-B" -sito nel Comune di Vibo Valentia, Frazione Marina, Contrada Sant'Andrea n. 14 già Is traversa Longobardi n. 57, in particolare l'appartamento è posto al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato "A", il locale garage si trova al secondo piano sotto-strada del fabbricato B.

Criteria di stima

Per addivenire al più probabile valore di mercato, si è ritenuto di dovere mediare le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta presso gli operatori del settore, con i valori pubblicati dall'OMI relativi al 1° semestre dell'anno 2023.

Detti valori saranno decurtati in considerazione del livello di degrado, della vetustà, della fruibilità del bene e della eventuale sua appetibilità. Al fine di utilizzare un unico prezzo/mq, le superfici con differente destinazione d'uso, quali terrazzi, cantine, verande, aree esterne, ecc., che compongono l'unità immobiliare, sono state ragguagliate.

Quale parametro verrà usata la superficie commerciale dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Redazione/Studio/Valutazione Immobiliare/Agente

Indirizzo/Prov. CA

Indirizzo/Prov. CA

Tipologia/Valore/Descrizione di base/Descrizione

Descrizione/Descrizione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	930	L	2,6	3,0	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	910	L	2,4	3,3	L
Box	NORMALE	425	510	L	2,5	3,1	L
Vile e Villini	NORMALE	800	1200	L	3,4	4,6	L

STIMA

Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

Stima analitica a capitalizzazione di reddito.

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

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

R = Reddito normale medio annuo

RI = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Trattasi di un appartamento di superficie commerciale di mq. 131,00 composto da studio, soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, wc, ripostiglio e due balconi di superficie complessivamente mq. 16,00 con vista panoramica sul golfo di Sant'Eufemia, oltre posto auto sull'area esterna recintata che circonda il fabbricato, e di un locale garage di superficie commerciale mq. 20,00 con ingresso dal corridoio condominiale, ubicati in una zona esclusivamente residenziale che si sviluppa lungo il versante della collina che prospetta il mare da cui dista circa 2 KM interessata da un rischio frana R3.

L'abitazione è rifinita con materiali del tipo economico in buono stato di conservazione e manutenzione il garage versa in condizioni generali modeste.

CALCOLO DELLE SUPERFICI.

APPARTAMENTO

Superficie Netta mq 110,75 oltre balconi;

Superficie commerciale appartamento mq. 131,00

Superficie commerciale balconi mq. 16,00 x 0,3 = 4,8 mq.

Superficie commerciale totale appartamento **mq. 135,80**

LOCALE GARAGE

Superficie commerciale garage **mq. 20,00**

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO

Appartamento 135,80 mq + garage mq. 20,00 = 155,80 Mq

Mediando le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta presso operatori del settore operanti nel Comune di Vibo Valentia con i valori di locazione pubblicati dall'OMI relativi al 1° semestre dell'anno 2023, che nella zona, per le abitazione di tipo economico in stato conservativo normale variano da un minimo da € 2,4 a 3,3 per mq/mese (all. n. 9) e per i box da € 2,5 a 3,1 per mq/mese si è ottenuto per la residenza un prezzo medio di affitto mensile pari ad €/mq 3,30 per il box 3,00 €/mq.

Passando ai calcoli, adottando i su indicati valori di locazione si ha:

APPARTAMENTO

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Superficie Costruttiva mq	Superf. Adeguata mq	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	Reddito annuo lordo	Q7-12%	Servizi 5-8%	TR7-11%	ABBAZI ST. 2-4%	SPETTIN ST. 2-4%	DETERMINI	ROMBANO	reddito medio annuo	STIMA 3%- 5%
Residenza	135,80	135,80	3,30	448,14	5.377,68	518,76	238,38	415,01	163,75	181,73	49,02	1.449,07	3.737,83	106.707,86
Balconi	16,00	4,80	3,30	15,84	190,08	18,01	8,50	15,21	3,80	3,80	1,80	53,12	130,96	3.813,20
	147,00	137,60		463,98	5.577,68	537,77	246,88	430,23	167,55	185,53	50,82	1.502,19	3.874,89	110.711,07

GARAGE

	Superf. Adeguata mq	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	Reddito annuo lordo	Q7-12%	Servizi 5-8%	TR7-11%	ABBAZI ST. 2-4%	SPETTIN ST. 2-4%	DETERMINI	ROMBANO	reddito medio annuo	STIMA 3%- 5%
	20,00	3,00	60,00	720,00	85,89	39,60	57,60	14,40	21,60	8,06	238,46	481,54	13.758,17
	20,00		60,00										

Dalle tabelle di calcolo è possibile vedere che il valore complessivo dei beni staggiti ricavati mediante la **stima analitica** è:

Valore Complessivo Appartamento + garage = € (110.711,00 + 13.758,00) = € 124.469,00

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato. L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima sono i seguenti:

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

Coefficiente posizionale medio Cpm: Tale coefficiente tiene conto dell'ubicazione dell'edificio nel contesto urbano -qualità estrinseche.

Coefficiente ambientale intrinseca Ca: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile rispetto alle qualità di panoramicità, orientamento e luminosità;

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

Caratteristica tipologica Ct: considera le caratteristiche tipologiche dell'immobile (abitazioni economiche, popolare, villa, fabbricato signorile, uffici, etc).

Stato di conservazione e manutenzione Cm: lo stato di conservazione in cui versa l'edificio, di cui si terrà conto attraverso un coefficiente introdotto nella tabella sottostante.

Mediando le risultanze dell'indagine effettuata dalla sottoscritta, per immobili simili, presso operatori del settore operanti nel Comune di Vibo Valentia con i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari che, per le abitazione di tipo economico in normale stato conservativo a Vibo Marina variano da €/mq 660 a 910 €/mq e per i box da 425 a 510 €/mq, si è ricavato un prezzo medio di vendita per la residenza di €/mq 800,00 per il garage €/mq 650,00. Passando ai calcoli, adottando i su indicati valori medi di mercato si ha:

APPARTAMENTO

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	sup. lorda mq	sup. adeguata	valore unitario	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale	
residenza	171,00	131,00	800,00	104800,00	10480,00	-14043,20	-3563,20	108363,20	
Balconi	15,80	4,80	800,00	3840,00	384,00	-514,56	-130,56	3970,56	
	147,00	135,80		108640,00	10864,00	-14557,76	-3693,76	112.333,76	
coefficienti		Cp	Cpm	Ca	Cf	Ct	Ccm	1- prodotto	
		1,00	1,20	1,00	0,90	1,05	1,00	-0,13	

GARAGE

	sup. lorda mq	sup. adeguata	valore unitario	Valore Tot.	breve tempo (10%)	coeff (%)	Detrazione % tot.	Valore Finale
Box	20,80	20,00	650,00	13000,00	1300,00	2385,76	3685,76	9314,24
coefficienti		Cp	Cpm	Ca	Cf	Ct	Ccm	1- prodotto
		1,00	1,20	0,90	0,90	1,05	0,80	0,18

Dalle tabelle di calcolo è possibile vedere che il valore complessivo dei beni staggiti ricavati mediante la stima sintetica è:

Valore Complessivo Appartamento + Garage = € (112.333,00 + 9314,00) = € 121.647,00

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, si ha:

$$\text{Valore} = \text{€} (124.469,00 + 121.647,00 = \text{€} 246.116,00 / 2 = 123.058,00 \text{ Euro})$$

Al valore di stima appena ricavato, dovranno essere decurtati:

- le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale pari ad euro 500,00;
- gli oneri condominiali; l'importo rate insolute è pari ad € 1.014,78

effettuando un piccolo arrotondamento si ricava il seguente valore:

Valore di stima = 121.000,00 euro
(Centoventunomilaeuro)

- 2) 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;

Relativamente agli oneri di natura condominiale, l'amministratore ha provveduto a trasmettere al custode, che ha informato la sottoscritta, il prospetto delle rate insolute dal quale risulta un debito relativo agli anni 2022 e 2023 pari ad euro 1.014,78 (all. n. 3).

- 3) 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 gravano sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni pregiudizievoli;

LOTTO UNICO- fg 3 part. 442 sub 57 e 27

In riferimento ad iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni sugli immobili staggiti alla data del 30 marzo 2024 sono presenti in ordine cronologico le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE** del 04/12/2008 – Reg. Part. 1039 Reg. Gen. 7831- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/11/2008 a rogito Notaio Tigani Maria Stella sede Serra San Bruno (VV) Rep. n. 7674/4296- **A favore:** di **B@NCA 24-7 S.P.A. sede Bergamo C.F. 02805490162** (Domicilio ipotecario eletto Bergamo Piazza Vittorio Veneto n. 8);
- **TRASCRIZIONE** del 17/05/2023- Reg. Part. 2551 Reg. Gen. 3277 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/04/2023 Rep. 505 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vibo Valentia- **A favore:** di **ISEO SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) C.F. 05045600268** (Richiedente ISEO SPV SRL Via V. Alfieri, 1- Conegliano)
- 4) Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario:

DATI NECESSARI PER LA VOLTURA

Ai fini della voltura gli identificativi catastali dei beni pignorati sono i seguenti:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Vibo Valentia Frazione Marina, Contrada Sant'Andrea n. 14, piano secondo – individuato al NCEU del detto Comune al Fg. 3 Part. 442 sub 57, zona cens. 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 139 escluse arre scoperte mq. 131,00, rendita Euro 386,05 (giusta variazione toponomastica del 30.08.2021 pratica n. VV0027636);
- Unità immobiliare sita nel Comune di Vibo Valentia Frazione Marina, Contrada Sant'Andrea n. 14, piano S2, individuato al NCEU del detto Comune, Fg. 3, Part. 442, sub 27, zona cens. 2, cat. C/6, cl. 1 consistenza mq. 16,00 superficie catastale mq. 20,00, rendita Euro 70,24, (giusta variazione toponomastica del 30.08.2021 pratica n. VV0027610).

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

Non sono stati riscontrati materiali che richiedono lo smaltimento pertanto non vi sono costi da sostenere.

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

Operazione che non si rende necessaria.

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

Non sono presenti contributi regionali.

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

Niente da segnalare.

Tanto si doveva, in fede, ad espletamento dell'incarico accordato.

Vibo Valentia, 02.04.2024

il CTU
arch. Irene Iannello