

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva R.G.E.I. 17/2021

Creditore procedente:

XXXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXX

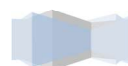
Giudice: Dott.ssa GIULIA OREFICE

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

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

Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 17/2021 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.....	8
Quesito n°04.....	9
Quesito n°05.....	9
Quesito n.06.....	14
Quesito n.07.....	15
Quesito n.08.....	16
Quesito n.09.....	16
Quesito n.10.....	17
Quesito n.11.....	19
Quesito n.12.....	19
Quesito n.13.....	20
Calcolo del valore commerciale dei Lotti:	24
Tabella di sintesi dei valori dei lotti:.....	41
Quesito n.14.....	42
Quesito n.15.....	42
Quesito n.16.....	43
Quesito n.17.....	45
Quesito n.18.....	45
Quesito n.19.....	45
Quesito n.20.....	45
OSSERVAZIONI.....	45
Tabella degli allegati.....	46



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 17/2021 R.G.E.I. ,**

vertente tra: **XXXXXXXX**
contro: **XXXXXXXX XXXXX**

Giudice Istruttore: Dott.ssa **GIULIA OREFICE**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 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 e della Corte d'Appello di Catanzaro.

PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele, in data 14/03/2023, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 17/2021 R.G.E.I.**, vertente tra XXXXXXXX, creditore procedente, contro XXXXXXXX XXXXX società debitrice; il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito. (Allegato 01).

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 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.

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. Francesco Manduca, previa comunicazione di nomina inviata ai procuratori delle parti a mezzo pec mail del 15/05/2023, si fissava l'inizio delle operazioni di sopralluogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/07/2023 alle ore 10.30 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Serra San Bruno. (Allegato 2)

Nella data e negli orari previsti, si dava inizio alle operazioni peritali effettuando i rilievi plano altimetrici di una parte degli immobili.

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi il sottoscritto ha preso visione dei luoghi oggetto della presente relazione, ha effettuato rilievi fotografici, ha eseguito rilievi plano-altimetrici degli immobili 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. Il verbale di sopralluogo, firmato in calce dai presenti viene allegato alla presente. (Allegato 3)



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 bene/i all/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)”

Dal riscontro dei documenti esaminati, sulla base della dichiarazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecari ventennale redatta dal Notaio Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, 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 Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, in base alle ricerche effettuate presso i registri del Catasto e dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vibo Valentia – (già Catanzaro) Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente agli Immobili oggetto di pignoramento siti in Serra San Bruno, in Viale della Libertà snc:

1. Unità immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub 2, piano S1, cat. C/6 classe 3, di mq 31, rendita di Euro 68,84;
2. Unità Immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub 3, piano S1, cat. C/6 classe 3, di mq 33, rendita di Euro 73,29;
3. Unità Immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub. 4, piano S1, cat. C/6 classe 3, di mq 32, rendita di Euro 71,06;
4. Unità immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub. 8, piano S1, cat. C/6 classe 3, di mq 28, rendita di Euro 62,18;
5. Unità Immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub. 9, piano S1, cat. C/6 classe 3, di mq 25, rendita di Euro 55,52;
6. Unità Immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub. 10, piano S1, cat. C/6 classe 3, di mq 48. Rendita di Euro 106,60;
7. Unità Immobiliare censita al foglio 5 p.lla 1096 sub. 11, piano T-1-2, cat. A/2 classe 2, di vani 9, rendita di Euro 869,20;

a cui risulta correlato il mappale di terreno identificato al foglio 5 particella 1096, (ex Part. 792), risulta quanto segue:

- Relativamente all'area su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuta alla Società XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx, Notaio in Vibo Valentia, del 19/02/2001 repertorio 20639, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 14/03/2001 al n.3888 di formalità.

Il Notaio, dichiara inoltre che in base ai documenti ed i registri, che gli immobili oggetto della sua Attestazione risultano essere di proprietà di XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx per 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 24/05/2021 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** n°1923 del 07/12/2007 in favore di XXXXXXXX, con sede in Cosenza CF: XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: Cosenza viale Crati snc) contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV), per Euro 652.500,00 di cui Euro 435.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, durata 22 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX , XXXXXXXX , in data 06/12/2007 rep. 6210/3297.

Risulta a Margine della presente:

- Annotazione di quietanza e conferma annotata il 06/10/2010 ai nn.313 di formalità;
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 30/03/2012 ai nn.96 di formalità;
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 30/03/2012 ai nn.97 di formalità;
- Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX , XXXXXXXX , in data 16/03/2012 rep. 12089/7680, annotata il 30/03/2012 ai nn.98 di formalità:
 - Foglio 5 p.Ila 1096 sub. 2 Euro 14.250,00/9.500,00;
 - Foglio 5 p.Ila 1096 sub. 4 Euro 14.250,00/9.500,00;
 - Foglio 5 p.Ila 1096 sub. 8 Euro 12.600,00/8.400,00;
 - Foglio 5 p.Ila 1096 sub. 9 Euro 11.700,00/7.800,00;
 - Foglio 5 p.Ila 1096 sub. 10 Euro 21.750,00/14.500,00;
 - Foglio 5 p.Ila 1096 sub. 11 Euro 187.200,00/124.800,00;
- **Ipoteca legale** n°541 del 02/12/2014 in favore di XXXXXXXX con sede in Roma CF:XXXXXXX (domicilio eletto XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx(VV) per Euro 318.732,62 di cui Euro 159.366,31 per capitale, registrato dal Pubblico ufficiale: XXXXXXXX di Roma, in data 26/11/2014 rep. 596/13914;
- **Pignoramento Immobiliare** n°2022 del 11/05/2021 in favore di XXXXXXXX con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV), pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia, in data 14/04/2021 rep. 435;

Quesito n° 03.

“Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/i debitore/i 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 e di fissazione del sopralluogo sono state inviate a mezzo pec mail ai procuratori delle parti in data 15/05/2023.

Le copie delle ricevute di invio delle comunicazioni pec mail vengono allegare alla presente. (Allegato 2)

Quesito n°04

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

Durante l'espletamento del sopralluogo del 06/07/2023, lo scrivente ha avuto accesso a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n°05

“Ad identificare illi beni/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;”

Identificazione:

I beni oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

Bene Immobile 1): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Descrizione:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 2, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. Si è riscontrata la presenza di abusi sanabili.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
1)	5	1096	2	C/6	3	31	35	68,84
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

Confini:

L'autorimessa, identificata con il subalterno 2, foglio 5, particella 1096, posto al piano seminterrato dell'immobile, confina a Nord Est con la rampa di accesso identificata con il subalterno 1, a nord Ovest con il terrapieno, a Sud Ovest con il subalterno 3 ed a Sud Est con la rampa di accesso identificata con il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Bene Immobile 2): Autorimessa sita in Serra San Bruno**Descrizione:**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 3, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
2)	5	1096	3	C/6	3	33	37	73,29
	indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1					
	Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1					

Confini:

L'autorimessa, identificata con il subalterno 3, foglio 5, particella 1096, posto al piano seminterrato dell'immobile, confina a Nord Est con il subalterno 2, a Nord Ovest con il terrapieno, a Sud Ovest con il subalterno 4 ed a Sud Est con il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile

Bene immobile 3): Autorimessa sita in Serra San Bruno**Descrizione:**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 4, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
3)	5	1096	4	C/6	3	32	35	71,06
	indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1					
	Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV)					

Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Confini:

L'autorimessa, identificata con il subalterno 4, foglio 5, particella 1096, posta al piano seminterrato dell'immobile, confina a Nord Est con il subalterno 3, a Nord Ovest con il terrapieno, a Sud Ovest con il subalterno 5 ed a Sud Est con il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile.

Bene immobile 4): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Descrizione:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 8, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una serranda metallica. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. L'unità immobiliare è completamente abusiva ma sanabile

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
4)	5	1096	8	C/6	3	28	32	62,18
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

Confini:

L'autorimessa, identificata con il subalterno 8, foglio 5, particella 1096, posta al piano seminterrato dell'immobile, confina a Nord Est con il subalterno 7, a Nord Ovest con il terrapieno, a Sud Ovest ed a Sud Est con la rampa di accesso identificata con il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile.

Bene immobile 5): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Descrizione:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 9, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione, dotata di un'apertura esterna con aggetto sulla corte esterna, identificata con il subalterno 15, classificata come bene comune non censibile a servizio del sub. 9 e del sub. 10. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
5)	5	1096	9	C/6	3	25	28	55,52
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

Confini:

L'autorimessa, identificata con il subalterno 9, foglio 5, particella 1096, posta al piano seminterrato dell'immobile confina a Nord est ed a Sud Est con il bene comune non censibile, corte, identificata con il subalterno 15, a Sud Ovest con il subalterno 10, ed a Nord Ovest con il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile.

Bene immobile 6): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Descrizione:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 10, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e dotato di finestra e di un'apertura esterna con aggetto sulla corte esterna identificata con il subalterno 15 classificata come bene comune non censibile a servizio del sub. 9 e del sub. 10. L'accesso al locale è garantito attraverso due porte basculanti in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
6)	5	1096	10	C/6	3	48	52	106,60
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

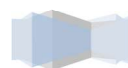
Confini:

L'autorimessa, identificata con il subalterno 10, foglio 5, particella 1096, posto al piano seminterrato dell'immobile confina a Nord est con il subalterno 9, a Sud Est e a Sud Ovest con il bene comune non censibile, corte, identificata con il subalterno 15, ed a Nord Ovest con il subalterno 1 classificato come bene comune non censibile.

Bene immobile 7): Appartamento sito in Serra San Bruno

Descrizione:

Appartamento su due livelli, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 11, posto al piano primo e secondo di un complesso immobiliare a più livelli. All'unità immobiliare si accede da



un'ampia terrazza di proprietà esclusiva, posta al piano terra, in cui è situata la scala esterna che garantisce l'accesso al piano primo.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso soggiorno, una cucina abitabile, due ripostigli, un wc, una camera e due balconi. Al secondo piano è composto da quattro camere, un ampio locale ripostiglio/cabina armadio e due locali wc. L'unità immobiliare è priva di infissi esterni e di impianto elettrico e termico.

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
7)	5	1096	11	A/2	2	9 vani	251	869,20
indirizzo			Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano T-1 -2					
Intestatari:					XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1			

Confini:

L'unità immobiliare, identificata con il subalterno 11, foglio 5, particella 1096, al piano terra confina a Nord Ovest con la pubblica via denominata viale della Libertà, a Nord Est con il subalterno 1, a Sud Est con lo spazio aereo aggettante sul subalterno 1, ed a Sud Ovest con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 13.

Al piano primo l'unità immobiliare confina a Nord Ovest con spazio aereo aggettante sul subalterno 13, a Nord Est con lo spazio aereo aggettante sul subalterno 1, a Sud Ovest con lo spazio aereo aggettante sul subalterno 15, a Sud Est con il subalterno 12.

Al piano secondo, l'unità immobiliare confina a Nord Ovest con spazio aereo aggettante sul subalterno 13, a Nord Est con lo spazio aereo aggettante sul subalterno 1, a Sud Ovest con lo spazio aereo aggettante sul subalterno 15, a Sud Est con il subalterno 12.

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

- **Pignoramento Immobiliare** n°2022 del 11/05/2021 in favore di XXXXXXXX con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV), pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia, in data 14/04/2021 rep. 435, per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Atti di provenienza:

- Relativamente ai beni immobili oggetto di pignoramento, gli stessi sono pervenuti alla ditta eseguita per costruzione diretta effettuata sulla particella di terreno identificata catastalmente al foglio 5 particella 792;
- Relativamente all'area su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuta alla Società XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx, Notaio in Vibo Valentia, del 19/02/2001 repertorio 20639, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 14/03/2001 al n.3888 di formalità. (Allegato 12)



Quesito n.06

“A fornire una sommaria descrizione dell’i beni, previo necessario accesso ;”

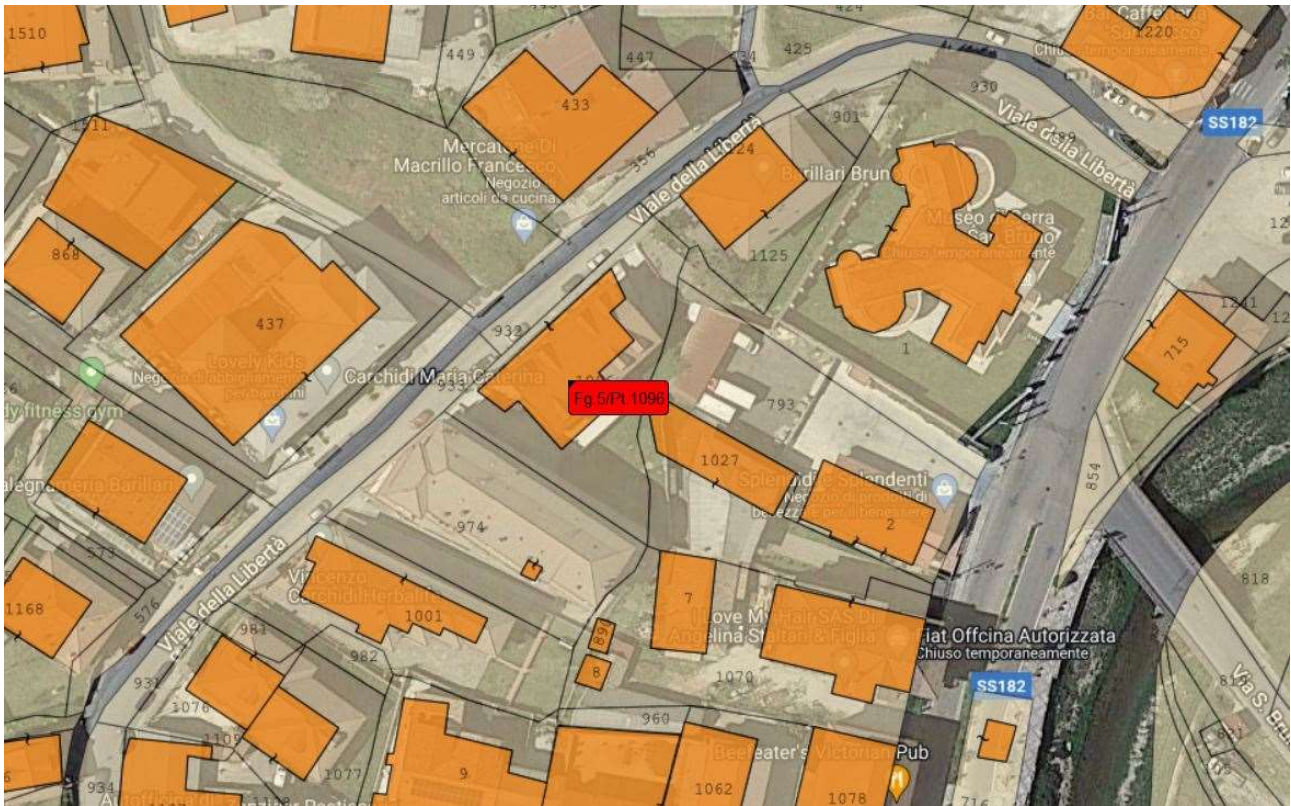


Figura 1. Immagine satellitare e mappa catastale Immobili siti in Serra San Bruno

I beni immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Serra San Bruno (VV) in viale della Libertà con accesso principale dal civico n°12. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni, composto da un piano seminterrato, e da tre piani fuori terra.

Bene Immobile 1): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Descrizione:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L’unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 2, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L’accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L’unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. L’unità immobiliare è completamente abusiva ma sanabile.

Bene Immobile 2): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Descrizione:

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L’unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 3, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L’accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L’unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.



*Bene immobile 3): Autorimessa sita in Serra San Bruno***Descrizione:**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 4, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

*Bene immobile 4): Autorimessa sita in Serra San Bruno***Descrizione:**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 8, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una serranda metallica. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. L'unità immobiliare è completamente abusiva ma sanabile.

*Bene immobile 5): Autorimessa sita in Serra San Bruno***Descrizione:**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 9, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione, dotata di un'apertura esterna con oggetto sulla corte esterna, identificata con il subalterno 15, classificata come bene comune non censibile a servizio del sub. 9 e del sub. 10. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

*Bene immobile 6): Autorimessa sita in Serra San Bruno***Descrizione:**

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 10, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e dotato di finestra e di un'apertura esterna con oggetto sulla corte esterna identificata con il subalterno 15 classificata come bene comune non censibile a servizio del sub. 9 e del sub. 10. L'accesso al locale è garantito attraverso due porte basculanti in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

*Bene immobile 7): Appartamento sito in Serra San Bruno***Descrizione:**

Appartamento su due livelli, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 11, posto al piano primo e secondo di un complesso immobiliare a più livelli. All'unità immobiliare si accede da un'ampia terrazza di proprietà esclusiva, posta al piano terra, in cui è situata la scala esterna che garantisce l'accesso al piano primo.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso soggiorno, una cucina abitabile, due ripostigli, un wc, una camera e due balconi. Al secondo piano è composto da quattro camere, un ampio locale ripostiglio/cabina armadio e due locali wc. L'unità immobiliare è priva di infissi esterni e di impianto elettrico e termico.

Quesito n.07

“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”

Alla data del sopralluogo si è potuto constatare che:

- **Bene Immobile 3):** L’unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 subalterno 4, posta al piano seminterrato, è risultata occupata da beni mobili di proprietà di terzi, privi di alcun titolo valido all’occupazione dei locali.
- **Altre Unità immobiliari:** Tutte le altre unità immobiliari visitate, sono risultate libere e non occupate.

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:

- **Ipoteca volontaria** n°1923 del 07/12/2007 in favore di XXXXXXXX, con sede in Cosenza CF: XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: Cosenza viale Crati snc) contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV), per Euro 652.500,00 di cui Euro 435.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, durata 22 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX , XXXXXXXX , in data 06/12/2007 rep. 6210/3297.

Risulta a Margine della presente:

- Annotazione di quietanza e conferma annotata il 06/10/2010 ai nn.313 di formalità;
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 30/03/2012 ai nn.96 di formalità;
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 30/03/2012 ai nn.97 di formalità;
- Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX , XXXXXXXX , in data 16/03/2012 rep. 12089/7680, annotata il 30/03/2012 ai nn.98 di formalità:
 - Foglio 5 p.lla 1096 sub. 2 Euro 14.250,00/9.500,00;
 - Foglio 5 p.lla 1096 sub. 4 Euro 14.250,00/9.500,00;
 - Foglio 5 p.lla 1096 sub. 8 Euro 12.600,00/8.400,00;
 - Foglio 5 p.lla 1096 sub. 9 Euro 11.700,00/7.800,00;
 - Foglio 5 p.lla 1096 sub. 10 Euro 21.750,00/14.500,00;
 - Foglio 5 p.lla 1096 sub. 11 Euro 187.200,00/124.800,00;

Ipoteca volontaria: Il costo per la cancellazione dell'ipoteca volontaria è fissato in Euro 35,00.

- **Ipoteca legale** n°541 del 02/12/2014 in favore di XXXXXXXX con sede in Roma CF:XXXXXXXX (domicilio eletto XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx(VV) per Euro 318.732,62 di cui Euro 159.366,31 per capitale, registrato dal Pubblico ufficiale: XXXXXXXX di Roma, in data 26/11/2014 rep. 596/13914;

Ipoteca legale: Il costo per la cancellazione dell'ipoteca legale è fissato in un minimo di Euro 294,00 circa, oltre compenso professionale.

- **Pignoramento Immobiliare** n°2022 del 11/05/2021 in favore di XXXXXXXX con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV), pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia, in data 14/04/2021 rep. 435;

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.

Quesito n.10



“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del/i beni/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l’esistenza di opere abusive, si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l’immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall’art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.”

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere all’Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, la copia delle progettazioni originarie, nonché copia di tutti i titoli edilizi ad effettuare lavori presentati dagli intestatari degli immobili oggetto di pignoramento, ricevendo gli atti solamente in data 31/07/2023. (Allegato 04)

Tale circostanza ha reso necessaria la richiesta di una proroga sui termini originariamente concessi. (Allegato 11)

Edificazione:

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito nel Comune di Serra San Bruno, dalle indagini espletate presso l’Ufficio Tecnico del Comune, è emerso che lo stesso è stato edificato con Permesso di Costruire n°12 del 19/03/2007, rilasciato in testa alla Ditta “XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX”. Agli Atti del Comune di Serra San Bruno è stata inoltre reperita una DIA per cambio di destinazione d’uso del piano sottotetto, registrata con Prot. N°012105 del 01/10/2007, presentata a nome della Ditta “XXXXXXXX ” (figlio del defunto XXXXXXXX XXXXX), con la quale veniva variata la destinazione d’uso del sottotetto del complesso immobiliare da non abitabile a civile abitazione.

Difformità riscontrate

Per quanto riguarda le unità immobiliari catastalmente identificate con il subalterno 2 ed il subalterno 8, 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, sono emerse le seguenti difformità:

ID	F.	Part.	Sub.	Difformità riscontrate
1	5	1096	2	U.I. progettualmente non prevista, pertanto completamente abusiva ma sanabile; U.I. fusa con l’attiguo subalterno 3;
4	5	1096	8	U.I. progettualmente non prevista, pertanto completamente abusiva ma sanabile.

- **Unità immobiliare 1) :** L’unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 subalterno 8, posta al piano seminterrato, è stata realizzata senza alcun titolo edilizio valido non essendo prevista nella progettazione originaria reperita in atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune. La stessa viene correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali.



- **Unità immobiliare 4)** : L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 subalterno 8, posta al piano seminterrato, è stata realizzata senza alcun titolo edilizio valido non essendo prevista nella progettazione originaria reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune. La stessa viene correttamente rappresentata nelle planimetrie catastali.

Per tanto al fine del ripristino della conformità urbanistica delle due unità immobiliari, sarà necessario presentare un'unica pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario dei beni, con il contestuale pagamento dei diritti di segreteria pari ad Euro 100,00 e bolli per euro 32,00, il pagamento della sanzione calcolata dallo scrivente, sulla base della Delibera del Consiglio Comunale n°45 del 7/12/2022, pari ad Euro 2.370,00, oltre compensi tecnici professionali stimati in circa Euro 2.000,00, per un totale complessivo di circa Euro 4.500,00.

I costi stimati per il ripristino della conformità urbanistica dei beni verranno detratti dal valore di stima.

Agibilità

Relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ed oggetto di pignoramento, non è stato reperito in atti il Certificato di Agibilità o la Segnalazione di Agibilità.

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.”;

A seguito dei sopralluoghi espletati e dell'analisi della documentazioni reperita in atti presso i pubblici uffici, non si rende allo stato possibile procedere alla modifica delle planimetrie catastali per le unità immobiliari oggetto di abusi. Le altre unità immobiliari risultano correttamente rappresentate.

La documentazione catastale aggiornata, di tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si allega alla presente relazione. (Allegato 11)

Quesito n.12

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

- *Della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della 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, non sono stati reperiti per nessuna delle Unità Immobiliari oggetto della presente alcuna Certificazione Energetica (A.C.E.), né Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono risultate prive di infissi esterni, di impianti termici e di allacci alle reti di distribuzione del Gas e dell'energia elettrica.



Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno, non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti in quanto non presenti. Durante l'espletamento del sopralluogo tecnico, si è potuto verificare che le unità immobiliari sono dotate della sola predisposizione degli impianti elettrici di tipo sottotraccia, con linee elettriche separate.

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: Composto dal Bene Immobile n°1, n°2 e n°4– Autorimesse site in Serra San Bruno

Bene Immobile 1): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 2, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. L'unità immobiliare è completamente abusiva ma sanabile.

Bene Immobile 2): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 3, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Bene immobile 4): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 8, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una serranda metallica. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico. L'unità immobiliare è completamente abusiva ma sanabile

Lotto 2: Composto dal Bene Immobile n°3 e n°7 – Autorimessa ed Appartamento siti in Serra San Bruno



Bene immobile 3): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 4, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e di finestre. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Bene immobile 7): Appartamento sito in Serra San Bruno

Appartamento su due livelli, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 11, posto al piano primo e secondo di un complesso immobiliare a più livelli. All'unità immobiliare si accede da un'ampia terrazza di proprietà esclusiva, posta al piano terra, in cui è situata la scala esterna che garantisce l'accesso al piano primo.

Al piano primo l'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso soggiorno, una cucina abitabile, due ripostigli, un wc, una camera e due balconi. Al secondo piano è composto da quattro camere, un ampio locale ripostiglio/cabina armadio e due locali wc. L'unità immobiliare è priva di infissi esterni e di impianto elettrico e termico.

Lotto 3: Composto dal Bene Immobile n°5 e n°6 – Autorimesse site in Serra San Bruno*Bene immobile 5): Autorimessa sita in Serra San Bruno*

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 9, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione, dotata di un'apertura esterna con aggetto sulla corte esterna, identificata con il subalterno 15, classificata come bene comune non censibile a servizio del sub. 9 e del sub. 10. L'accesso al locale è garantito attraverso una porta basculante in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

Bene immobile 6): Autorimessa sita in Serra San Bruno

Autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da più livelli. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 5 particella 1096 sub. 10, è composta da un unico ambiente privo di pavimentazione e dotato di finestra e di un'apertura esterna con aggetto sulla corte esterna identificata con il subalterno 15 classificata come bene comune non censibile a servizio del sub. 9 e del sub. 10. L'accesso al locale è garantito attraverso due porte basculanti in lamiera. L'unità immobiliare è priva di impianto elettrico ed idrico.

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:



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

R= reddito normale medio annuo;

RL= reddito annuo lordo;

Q= quota 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 calcolerà 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 2022 – Semestre 2. 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 "Abitazioni di Tipo economico" e "Box" rappresentino al meglio le unità immobiliare in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo.



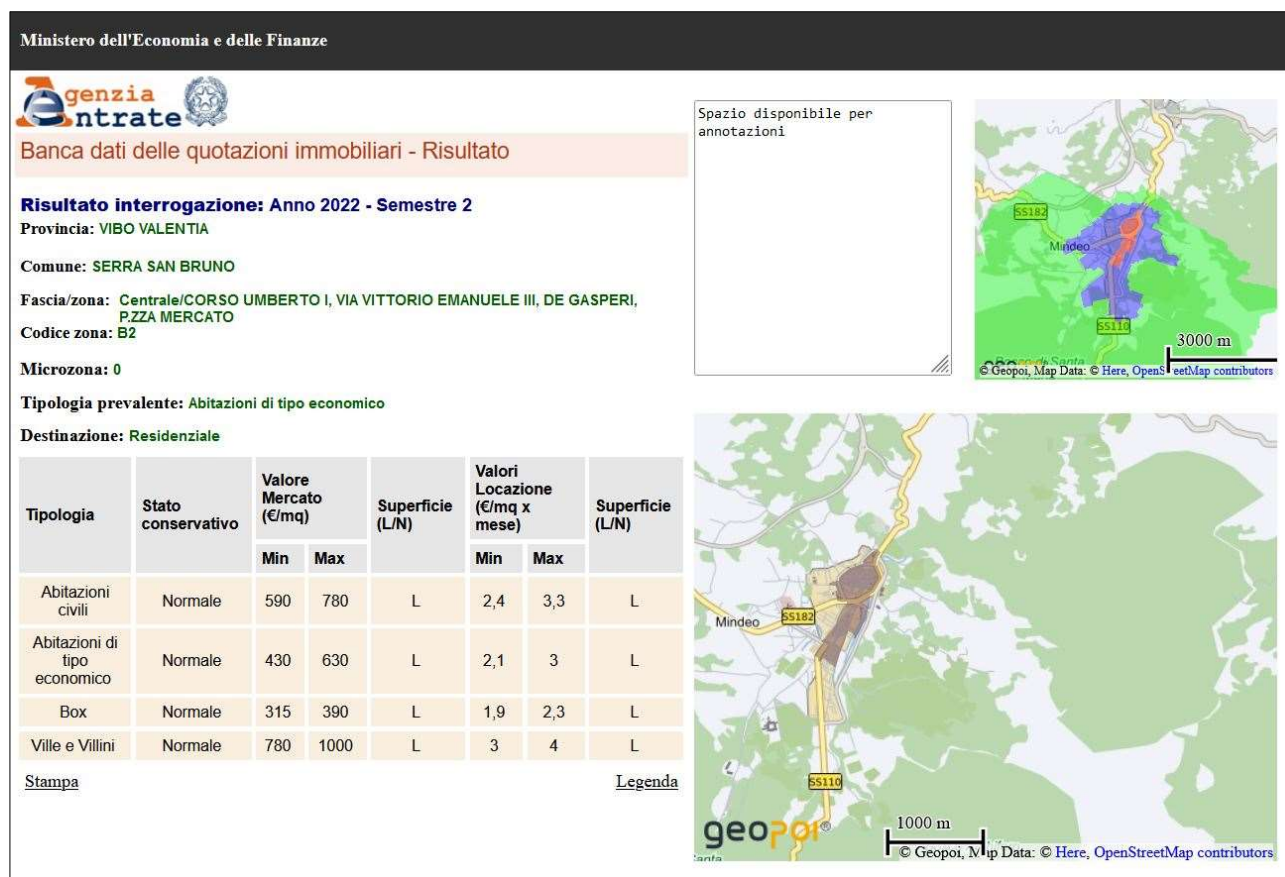


Figura 2. Estratto Tabelle OMI Comune di Serra San Bruno

○ 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
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
1,00	Villino a schiera
1,02	Edificio pluriplano, monofamiliare
1,05	Villa unifamiliare
1,02	Posti auto superiori al numero di unità immobiliari
1,00	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,95	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
0,90	Non esiste parcheggio comune
0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta



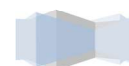
1,02	Video citofono
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,95	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97	Persiane o scuri
0,99	Tapparelle in plastica o metallo
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente
0,90	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Finestratura con vetrocamera
0,98	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,02	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio (top gamma)
1,00	Porte e rifiniture interne: materiali di pregio
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,96	Porte e rifiniture interne: materiali scadenti
0,60	Senza ascensore 5 piano f.t.
0,70	Senza ascensore 4 piano f.t.
0,80	Senza ascensore 3 piano f.t.
0,90	Senza ascensore 2 piano e 2 interrato
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
1,00	Con ascensore o montacarichi
1,00	Senza ascensore villa o villino (anche pluripiano)
1,00	Senza ascensore seminterrato
0,95	Privo di impianto di acqua calda
1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
1,05	Con impianto di acqua calda centrale
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento autonomo
1,04	Riscaldamento centrale
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
1,00	Aria condizionata autonoma parziale
1,03	Raffrescamento estivo centrale
1,04	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centrale
0,80	Età oltre 40 anni
0,82	Età da 21 a 40 anni
0,85	Età da 10 a 20 anni
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)

Calcolo del valore commerciale dei Lotti:

Lotto 1: Composto dal Bene Immobile n°1, n°2 e n°4– Autorimesse site in Serra San Bruno

Calcolo del valore della U.I. n°1 – Autorimessa sub. 2

- critério 1)
 - **Calcolo del reddito lordo RL**



PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	34,32	100%	34,32	€ 2,30	12	€ 947,23
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 947,23

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 947,23	10	€ 94,72
servizi	€ 947,23	2	€ 18,94
Tr	€ 947,23	8	€ 75,78
Amm/ne	€ 947,23	1	€ 9,47
Sf+Ines	€ 947,23	2	€ 18,94
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 108,93
	€ 217,86	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 326,80

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

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 947,23	€ 326,80	€ 620,44

▪ **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
€ 620,44	2,5%	€ 24.817,48
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 24.817,48

Ottenendo un valore pari a € 24.817,48

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**



	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Autorimessa	34,32	100%	34,32
Totale superficie commerciale			34,32

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.
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,9	Privo di pavimentazione
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Senza ascensore seminterrato
0,712215	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: 0,712

○ *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 AL MQ	PREZZO VAR
0,712	390,00 €	277,76 €

$$\text{Valore al mq} = \text{Prezzo al Mq (OMI)} \times \text{Coeff. Globale}$$

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
277,76	34,32	9.532,86 €

Ottenendo un valore pari 9.532,86

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:



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

	criterio 1	criterio 2	media
PS	€ 24.817,48	€ 9.532,86	€ 17.175,17
		valore immobile	€ 17.175,17

Ne consegue che il valore si attesta ad € 17.175,17.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 17.500,00.

Calcolo del valore della U.I. n°2 – Autorimessa sub. 3

- criterio 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	35,45	100%	35,45	€ 2,30	12	€ 978,42
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 978,42

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 978,42	10	€ 97,84
servizi	€ 978,42	2	€ 19,57
Tr	€ 978,42	8	€ 78,27
Amm/ne	€ 978,42	1	€ 9,78
Sf+Ines	€ 978,42	2	€ 19,57
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 112,52
	€ 225,04	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 337,55

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

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 978,42	€ 337,55	€ 640,87

- **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
€ 640,87	2,5%	€ 25.634,60
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 25.634,60

Ottenendo un valore pari a € 25.634,60

- criterio 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Autorimessa	35,45	100%	35,45
Totale superficie commerciale			35,45

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.
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,9	Privo di pavimentazione
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Senza ascensore seminterrato
0,712215	COEFFICIENTE GLOBALE

- **Coefficiente globale unico di differenziazione.**

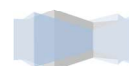
Alla luce dei dati sopra riportati possiamo procedere alla valutazione di un probabile valore dell'unità. Il coefficiente globale unico risulta essere pari a: 0,712

- **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 AL MQ	PREZZO VAR
0,712	390,00 €	277,76 €

$$\text{Valore al mq} = \text{Prezzo al Mq (OMI)} \times \text{Coeff. Globale}$$



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
277,76	35,45	9.846,73 €

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
PS	€ 25.634,60	€ 9.846,73	€ 17.740,67
		valore immobile	€ 17.740,67

Ne consegue che il valore si attesta ad € 17.740,67.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 18.000,00.

Calcolo del valore della U.I. n°4 – Autorimessa sub. 8

- criterio 1)
 - **Calcolo del reddito lordo RL**

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	31,08	100%	31,08	€ 2,30	12	€ 857,81
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 857,81

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 857,81	10	€ 85,78
servizi	€ 857,81	2	€ 17,16
Tr	€ 857,81	8	€ 68,62
Amm/ne	€ 857,81	1	€ 8,58
Sf+Ines	€ 857,81	2	€ 17,16
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 98,65

€ 197,30	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE	€ 295,94

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 857,81	€ 295,94	€ 561,86

▪ **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
€ 561,86	2,5%	€ 22.474,57
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 22.474,57

Ottenendo un valore pari a € 22.474,57

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Autorimessa	31,08	100%	31,08
		Totale superficie commerciale	31,08

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.
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,9	Privo di pavimentazione
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Senza ascensore seminterrato
0,712215	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: 0,712

○ *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 AL MQ	PREZZO VAR
0,712	390,00 €	277,76 €

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
277,76	31,08	8.632,90 €

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
PS	€ 22.474,57	€ 8.632,90	€ 15.553,74
		valore immobile	€ 15.553,74

Ne consegue che il valore si attesta ad € 15.553,74.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 15.500,00.

Calcolo del valore complessivo del Lotto 1 [U.I. n°1, n°2 e n°4]

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto il valore del Lotto 1, dato dalla somma dei valori delle tre unità immobiliari e sottratti i costi delle sanatorie necessarie, ammonta ad Euro:



$$\text{Val. Lotto 2} = (\text{Val. U.I. n°1}) + (\text{Val. U.I. n°2}) + (\text{Val. U.I. n°4}) - (\text{Costi per Sanatoria Abusi}) =$$

$$= € 17.500,00 + € 18.000 + € 15.500,00 - € 4.500,00 = € 46.500,00$$

Lotto 2: Composto dal Bene Immobiliare n°3, e n°7 – Appartamento ed autorimessa siti in Serra San Bruno

Calcolo del valore della U.I. n°3 – Autorimessa sub. 4

- criterio 1)

- **Calcolo del reddito lordo RL**

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	33,97	100%	33,97	€ 2,30	12	€ 937,57
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 937,57

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 937,57	10	€ 93,76
servizi	€ 937,57	2	€ 18,75
Tr	€ 937,57	8	€ 75,01
Amm/ne	€ 937,57	1	€ 9,38
Sf+Ines	€ 937,57	2	€ 18,75
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 107,82
	€ 215,64	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 323,46

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

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 937,57	€ 323,46	€ 614,11

- **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).

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



Reddito (R)	r	Euro
€ 614,11	2,5%	€ 24.564,39
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 24.564,39

Ottenendo un valore pari a € 24.564,39

- critério 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Autorimessa	33,97	100%	33,97
Totale superficie commerciale			33,97

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.
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,9	Privo di pavimentazione
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Senza ascensore seminterrato
0,712215	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: 0,712

- *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 AL MQ	PREZZO VAR
0,712	390,00 €	277,76 €

$$\text{Valore al mq} = \text{Prezzo al Mq (OMI)} \times \text{Coeff. Globale}$$

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
---------------	-----------------	--------



277,76

33,97

9.435,64 €

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
PS	€ 24.564,39	€ 9.435,64	€ 17.000,01
		valore immobile	€ 17.000,01

Ne consegue che il valore si attesta ad € 17.000,01.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 17.000,00.

Calcolo del valore della U.I. n°7 – Appartamento sub. 11• criterio 1)▪ Calcolo del reddito lordo RL

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Appartamento	223,67	100%	223,67	€ 3,30	12	€ 8.857,33
Terrazza	37,92	25%	9,48	€ 3,30	12	€ 375,41
Balconi	36,93	25%	9,23	€ 3,30	12	€ 365,61
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 9.598,35

▪ Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

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

	RL	%	euro
Q	€ 9.598,35	10	€ 959,83
servizi	€ 9.598,35	2	€ 191,97
Tr	€ 9.598,35	8	€ 767,87
Amm/ne	€ 9.598,35	1	€ 95,98
Sf+Ines	€ 9.598,35	2	€ 191,97
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 1.103,81
	€ 2.207,62	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 3.311,43

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 9.598,35	€ 3.311,43	€ 6.286,92

▪ **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
€ 6.286,92	2,5%	€ 251.476,69
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 251.476,69

Ottenendo un valore pari a € 251.476,69

• **critério 2)**

▪ **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Appartamento	223,67	100%	223,67
Terrazza	37,92	25%	9,48
Balconi	36,93	25%	9,23
Totale superficie commerciale			242,38

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.
1	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
1	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
0,95	Privo di impianto di acqua calda
0,85	Età da 10 a 20 anni
0,96	Privo di riscaldamento
0,97	Privo di impianto di aria condizionata
0,98	Senza citofono
0,93	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano
0,61850289	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: 0,619

○ **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 AL MQ	PREZZO VAR
0,619	780,00 €	482,43 €

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
482,43	242,38	116.933,14 €

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
PS	€ 251.476,69	€ 116.933,14	€ 184.204,91
		valore immobile	€ 184.204,91

Ne consegue che il valore si attesta ad € 184.204,91.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 184.500,00.

Calcolo del valore complessivo del Lotto 2 [U.I. n°3 e n°7]

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto il valore del Lotto 2, dato dalla somma dei valori delle due unità immobiliari, ammonta ad Euro:



Val . Lotto 2= (Val. U.I. n° 3) + (Val. U.I. n°7) = € 17.000,00 + € 184.500,00 = € 201.500,00

Lotto 3: Composto dal Bene Immobile n°5, e n°6 – Autorimesse site in Serra San Bruno

Calcolo del valore della U.I. n°5 – Autorimessa sub. 9

• criterio 1)

▪ **Calcolo del reddito lordo RL**

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	27,59	100%	27,59	€ 2,30	12	€ 761,48
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 761,48

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

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

	RL	%	euro
Q	€ 761,48	10	€ 76,15
servizi	€ 761,48	2	€ 15,23
Tr	€ 761,48	8	€ 60,92
Amm/ne	€ 761,48	1	€ 7,61
Sf+Ines	€ 761,48	2	€ 15,23
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 87,57
	€ 175,14	50,00%	
		TOTALE DETRAZIONE	€ 262,71

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

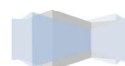
reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R
€ 761,48	€ 262,71	€ 498,77

▪ **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(valore per capitalizzazione)= R/r;

Reddito (R)	r	Euro
€ 498,77	2,5%	€ 19.950,88



Vm (Valore per capitalizzazione)	€ 19.950,88
-----------------------------------	-------------

Ottenendo un valore pari a € 19.950,88

- criterio 2)
 - **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Autorimessa	27,59	100%	27,59
Totale superficie commerciale			27,59

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.
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,9	Privo di pavimentazione
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Senza ascensore seminterrato
0,712215	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: 0,712

- **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 AL MQ	PREZZO VAR
0,712	390,00 €	277,76 €

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
277,76	27,59	7.663,50 €

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
PS	€ 19.950,88	€ 7.663,50	€ 13.807,19
		valore immobile	€ 13.807,19

Ne consegue che il valore si attesta ad € 13.807,19.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 14.000,00.

Calcolo del valore della U.I. n°6 – Autorimessa sub. 10• criterio 1)▪ Calcolo del reddito lordo RL

PS	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
Autorimessa	51,39	100%	51,39	€ 2,30	12	€ 1.418,36
RL				Reddito Lordo (RL)		€ 1.418,36

▪ Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

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

	RL	%	euro
Q	€ 1.418,36	10	€ 141,84
servizi	€ 1.418,36	2	€ 28,37
Tr	€ 1.418,36	8	€ 113,47
Amm/ne	€ 1.418,36	1	€ 14,18
Sf+Ines	€ 1.418,36	2	€ 28,37
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 163,11
	€ 326,22	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 489,34

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

reddito lordo RI	detrazione	reddito netto R



€ 1.418,36

€ 489,34

€ 929,03

- **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
€ 929,03	2,5%	€ 37.161,14
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 37.161,14

Ottenendo un valore pari a € 37.161,14

- critério 2)

- **Calcolo della superficie adeguata**

	mq lordi	Parametro	superficie adeguata [mq]
Autorimessa	51,39	100%	51,39
Totale superficie commerciale			51,39

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.
0,98	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
0,9	Privo di pavimentazione
0,85	Età da 10 a 20 anni
1	Senza ascensore seminterrato
0,712215	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: 0,712

- **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 AL MQ	PREZZO VAR
0,712	390,00 €	277,76 €

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
277,76	51,39	14.274,28 €

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
PS	€ 37.161,14	€ 14.274,28	€ 25.717,71
		valore immobile	€ 25.717,71

Ne consegue che il valore si attesta ad € 25.717,71.

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore del bene immobile è pari a € 26.000,00.

Calcolo del valore complessivo del Lotto 3 [U.I. n°5 e n°6 – Autorimesse Sub. 9 e Sub. 10]

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto il valore del Lotto 3, dato dalla somma dei valori delle due unità immobiliari, ammonta ad Euro:

$$\text{Val . Lotto 2} = (\text{Val. U.I. n° 5}) + (\text{Val. U.I. n°6}) = € 14.000,00 + € 26.000,00 = € 40.000,00$$

Tabella di sintesi dei valori dei lotti:



ID	Id. Bene	Riferimenti Catastali	Quota di Proprietà	Sintesi Beni	Valore di stima Lotto
Lotto 1	1, 2, 4	F.5 P. 1096 sub. 2, 3, e 8;	1/1	Autorimesse in Serra San Bruno	46.500,00 €
Lotto 2	3, 7	F.5 P. 1096 sub. 4 e sub. 11;	1/1	Appartamento ed Autorimessa in Serra San Bruno	201.500,00 €
Lotto 3	5, 6	F. 5 P. 1096 sub. 9 e sub. 10	1/1	Autorimesse in Serra San Bruno	40.000,00 €
Totale Valore stimato del Compendio					288.500,00 €

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;”

Relativamente al complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risulta costituito alcun condominio, per tanto non risulta computabile nessuna spesa.

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;”

- **Ipoteca volontaria** n°1923 del 07/12/2007 in favore di XXXXXXXX, con sede in Cosenza CF: XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: Cosenza viale Crati snc) contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV), per Euro 652.500,00 di cui Euro 435.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, durata 22 anni, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX , XXXXXXXX , in data 06/12/2007 rep. 6210/3297.

Risulta a Margine della presente:

- Annotazione di quietanza e conferma annotata il 06/10/2010 ai nn.313 di formalità;
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 30/03/2012 ai nn.96 di formalità;
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 30/03/2012 ai nn.97 di formalità;
- Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXX , XXXXXXXX , in data 16/03/2012 rep. 12089/7680, annotata il 30/03/2012 ai nn.98 di formalità:
 - Foglio 5 p.la 1096 sub. 2 Euro 14.250,00/9.500,00;
 - Foglio 5 p.la 1096 sub. 4 Euro 14.250,00/9.500,00;
 - Foglio 5 p.la 1096 sub. 8 Euro 12.600,00/8.400,00;
 - Foglio 5 p.la 1096 sub. 9 Euro 11.700,00/7.800,00;
 - Foglio 5 p.la 1096 sub. 10 Euro 21.750,00/14.500,00;



- Foglio 5 p.lla 1096 sub. 11 Euro 187.200,00/124.800,00;
- **Ipoteca legale** n°541 del 02/12/2014 in favore di XXXXXXXX con sede in Roma CF:XXXXXXXX (domicilio eletto XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX, con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx(VV) per Euro 318.732,62 di cui Euro 159.366,31 per capitale, registrato dal Pubblico ufficiale: XXXXXXXX di Roma, in data 26/11/2014 rep. 596/13914;
- **Pignoramento Immobiliare** n°2022 del 11/05/2021 in favore di XXXXXXXX con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX) e contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV), pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia, in data 14/04/2021 rep. 435;

Quesito n.16

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

Lotto 1: Composto dall’U.I. n°1, n°2, e n°4 - Autorimesse site in Serra San Bruno

Unità Immobiliare 1): autorimessa sub. 2

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
1)	5	1096	2	C/6	3	31	35	68,84
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

Unità Immobiliare 2): autorimessa sub.3

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
2)	5	1096	3	C/6	3	33	37	73,29
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

Unità immobiliare 4): autorimessa sub. 8

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
4)	5	1096	8	C/6	3	28	32	62,18
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				

Intestatari: XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV)
 Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1

Lotto 2: Composto dall'U.I. n° 3, n°7 Autorimessa ed Appartamento siti in Serra San Bruno

Unità immobiliare 3): Autorimessa sub.4

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
3)	5	1096	4	C/6	3	32	35	71,06
	indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1					
	Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1					

Unità immobiliare 7): appartamento in Serra San Bruno

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
7)	5	1096	11	A/2	2	9 vani	251	869,20
	indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano T-1 -2					
	Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1					

Lotto 3: Composto dall'U.I. n° 5, e n°6 Autorimesse site in Serra San Bruno

Unità immobiliare 5): Autorimessa sub.9

Riferimenti Catastali:

Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
5)	5	1096	9	C/6	3	25	28	55,52
	indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1					
	Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1					

Unità immobiliare 6): Autorimessa sub. 10

Riferimenti Catastali:



Id.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita euro
6)	5	1096	10	C/6	3	48	52	106,60
		indirizzo		Serra San Bruno, Viale della libertà n. SNC Piano S1				
		Intestatari:		XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (VV) Partita iva: XXXXXXXX - Proprietà per 1/1				

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.

**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 06/08/2023 a mezzo pec mail. (Allegato 13)

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.

Sant'Onofrio, lì 19/08/2023

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;
- Allegato 03: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 04: Richiesta Atti e consegna da parte del Comune di Serra San Bruno;
- Allegato 05: Estratto della documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Bruno.
- 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: Richiesta proroga e provvedimento G.E.;
- Allegato 12: Atto di provenienza del Terreno;
- Allegato 13: Ricevute invio bozza CTU alle parti;

