

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Proc. Esec. R.G.E.I. 75/2018 + 01/2020

Creditore procedente:

!!

contro

e

Giudice: Dott. MARIO MIELE

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

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

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Fusca'



Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 75/2018 + 01/2020 R.G.E.I. ,	3
PREMESSA.....	3
➤ Quesiti posti dal Giudice:.....	3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI.....	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	6
Quesito n. 01.	6
Quesito n. 02.	7
Quesito n. 03.	9
Quesito n.04	9
Quesito n.05	10
<i>Lotto 1:</i>	11
Quesito n.06	12
Quesito n.07	12
Quesito n.08	13
Quesito n.09	13
Quesito n.10	14
Quesito n.11	17
Quesito n.12	17
Quesito n.13	18
<i>Suddivisione dei lotti</i>	18
<i>Tabella di sintesi dei valori dei lotti:</i>	23
Quesito n.14	23
Quesito n.15	23
Quesito n.16	24
Quesito n.17	24
Quesito n.18	25
Quesito n.19	25
Quesito n.20	25
PREMESSA ALLE OSSERVAZIONI	25
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI	26
Osservazioni alla CTU poste dall'Avv. Antonino Cosentino.....	26
Risposte alle osservazioni poste dall'Avv. Cosentino	28
Tabella degli allegati.....	29



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 75/2018 + 01/2020 R.G.E.I. ,**

vertente tra

contro:

Giudice Istruttore: Dott. **MARIO MIELE**

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.

PREMESSA

Con ordinanza del 13/01/2021, l'Illustrissimo Giudice Dottore MARIO MIELE, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 75/2018 + 01/2020 R.G.E.I.**, vertente tra CHE BANCA! SPA+1, creditore procedente, rappresentato dall'Avv. Claudio Migliorisi, e dall'Avv. Dante Debenedetti, domiciliati presso l'Avv. Massimiliano Macri, contro ¹¹ [] debitori; convocando il sottoscritto presso la cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia per l'affidamento dell'incarico ed il giuramento di rito. (Allegato 01)

Il sottoscritto, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E., prestando giuramento di rito in data 14/01/2021.

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.L.vo 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.



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. Antonio Fusca, previa comunicazione di nomina agli esecutati, a mezzo raccomandata A/R del 18 gennaio 2021, nonché ai procuratori del creditore procedente, a mezzo pec mail del 16 gennaio 2021, fissando inoltre l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 gennaio 2021 alle ore 15.30 presso l'immobile pignorato di proprietà degli esecutati. (Allegato 2).

Il sottoscritto ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali nel giorno stabilito presso l'immobile pignorato unitamente al proprio ausiliario nominato, Ing. Marco Chiera, al Custode Giudiziario Avv. Antonio Fusca, ed alla presenza del debitore esecutato, ^{xx} [redacted] dell'Avv. Antonino Cosentino, in qualità di legale dell'esecutato.

Veniva stilato il verbale di sopralluogo e firmato in calce dai presenti. Le operazioni peritali si concludevano con la chiusura del verbale di sopralluogo.

Fino alla chiusura del verbale nessuno risultava presente per la parte creditrice.

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

Lo scrivente si è recato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vibo Valentia al fine di effettuare le indagini catastali, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi al fine di verificare se in atti esistessero titoli abilitativi ad effettuare lavori sugli immobili pignorati, successivi ai titoli rilasciati per l'edificazione nonché recuperare la copia della progettazione originaria, ed inoltre al fine di reperire ogni documentazione urbanistica necessaria.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 01.

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 C.P.C., segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dell/i beni/i 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 Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), risulta tutto completo e regolare.





Figura 1. Immagine satellitare



Figura 2. Sovrapposizione catastale

Il sottoscritto per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento ha provveduto all'aggiornamento della documentazione ipo-catastale che viene allegata alla presente relazione. (Allegato 03)

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.”

La certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico-ipotecario ventennale redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, esaminati i registri del Catasto e del Servizio di Pubblicità Immobiliare presso gli Uffici del Territorio di Catanzaro e Vibo Valentia, nell'ultimo ventennio – relativamente ai seguenti immobili:

- Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo economico nel Comune di Limbadi in catasto fg.12 part.755 sub 2 natura A3 consistenza 6 vani indirizzo: Viale della Libertà;

certifica che nel ventennio preso in esame, alla data del 26/03/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All' esecutato l'immobile per la quota di 1/1 in regime di bene personale è pervenuto in proprietà per atto di donazione del 09/02/2006 notaio Tigani Maria Stella di Serra San Bruno repertorio 3289 trascritto il 10/02/2006 ai n. 1179/1020

- Ai venditori y [redacted] in regime di comunione legale il terreno (ex p.lla 207) era pervenuto per la quota di ½ ciascuno in proprietà per atto di sentenza civile n.26/36 di usocapione del 2011/1986 emessa dal cancelliere della pretura di Nicotera trascritto il 01/12/1986 ai n.20080/16999 da potere c

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

- **ISCRIZIONE N. 4453/530 del 01/06/2006** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/05/2006 Notaio Fornaro Ernesto di Bari rep 171355

A favore di MICOS BANCA S-P-A- Sede MILANO (MI) Codice fiscale 10359360152 Domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA – PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II.

Contro: h [redacted]

Capitale euro 285.000,00 ipoteca euro 427.500,00 durata 20 anni

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed altri soggetti

- **TRASCRIZIONE N.5200/3481 del 07/08/2007** domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 21/07/2007 emesso dal tribunale di Vibo VALENTIA REP 1789

ii [redacted]

h [redacted]

N.B. La suddetta formalità riguarda altri immobili ed altri soggetti

- **TRASCRIZIONE N. 5645/4769 del 11/11/2014** verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA in data 11/06/2014 rep 8112

A favore di CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale 10359360152

Contro: h [redacted]

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed altri soggetti

- **TRASCRIZIONE N. 542/466 del 06/02/2019** verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA in data 13/11/2018 rep 1600

A favore di CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale 10359360152

h [redacted]

N.B. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili e altri soggetti

- **TRASCRIZIONE N. 1422/1168 del 26/03/2020** verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA in data 17/12/2019 rep 1744



A favore di CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale 10359360152

Contro: SER

Ed inoltre certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del

u

- Catasto fabbricati del Comune di Limbadi foglio 12 part 755 sub 2 categoria 6 vani, superficie catastale tot 135 mq escluse aree scoperte 126 mq rendita euro 220,01 indirizzo. Via Case Sparse piano T;

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 23/01/2015 protocollo n. VV0007415 in atti dal 23/01/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 4541.1/2015) COSTITUZIONE in atti dal 13/04/1993

Detto immobile è stato edificato su fg. 12 p.lla 755 ente urbano di are 03.20 detta p.lla deriva dalla 666 giusta TIPO MAPPALE del 29/09/1980 protocollo n.VV0083661 in atti dal 20/10/2010 (n. 273.1/1980 detta p.lla deriva dalla 207 giusta FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 785 Impianto meccanografico del 09/07/1985.

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 dell’inizio delle operazioni peritali sono state inviate ai procuratori del creditore procedente a mezzo pec mail del 16 gennaio 2021, ed ai debitori a mezzo raccomandata A/R del 18 gennaio 2021, fissando la data per il giorno 26 gennaio 2021 con inizio alle ore 15.30 (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;”

Non vi è nulla da segnalare in quanto il sopralluogo si è svolto regolarmente nella data del 26 gennaio 2021 con inizio alle ore 15.30, unitamente al custode giudiziario ed all’ausiliario CTU nominato.



Quesito n.05

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

Identificazione:

Il bene oggetto della procedura esecutiva consiste in una unità immobiliare, destinata a civile abitazione facente parte della particella 755 subalterno 2. L’unità immobiliare è situata nel Comune di Limbadi, alla frazione Badia, con ingresso da viale della Libertà.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto della presente, identificato al catasto fabbricati del Comune di Limbadi (VV) al foglio 12 con la particella 755 è costituito da una struttura portante in telai di calcestruzzo armato, e solai in latero cemento, che si sviluppa complessivamente su quattro livelli di cui uno seminterrato. Il complesso immobiliare è disimpegnato verticalmente da un vano scala centrale con accesso dalla corte esterna.

L’unità immobiliare oggetto della procedura è destinata a civile abitazione ed è identificata catastalmente al foglio 12 particella 755, subalterno 2, ed occupa l’intero piano terra dell’immobile.

Dati catastali aggiornati:

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Limbadi ed è censita catastalmente come di seguito:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
12	755	2	A/3	2	6 vani	135	220,01
indirizzo				Via Case Sparse, piano T			
j							

Estremi Atto di pignoramento e quote pignorate:

L’atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Vibo Valentia in data 26 marzo 2020 Registro Particolare numero 1422, e Registro Generale numero 1168, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia repertorio 1744 del 17/12/2019, a favore di:

- CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale 10359360152
 - Per il diritto di proprietà dell’intero;

Contro:

-



- Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 75/2018 + 01/2020 R.G.E.I.- y

- o per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità immobiliare identificata al foglio 12 particella 755 sub.2;
- o *altri beni*

Atto di provenienza:

- All' esecutato y per la quota di 1/1 in regime di bene personale è pervenuto in proprietà per atto di donazione del 09/02/2006 notaio Tigani Maria Stella di Serra San Bruno repertorio 3289 trascritto il 10/02/2006 ai n. 1179/1020 da potere di y
- Ai donanti r l'immobile era pervenuto per costruzione diretta sul terreno ex particella 207.
- Ai donanti y in regime di comunione legale, il terreno (ex p.lla 207) era pervenuto per la quota di ½ ciascuno in proprietà per atto di sentenza civile n.26/36 di usucapione del 2011/1986 emessa dal cancelliere della pretura di Nicotera trascritto il 01/12/1986 ai n.20080/16999 da potere di

Lotto 1:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie mq	Rendita euro
12	755	2	A/3	2	6 vani	135	220,01
indirizzo				Via Case Sperse, piano T			
t							

Provenienza:

Atto di donazione ricevuto dal Notaio Tigani Maria Stella di Serra San Bruno (VV), repertorio 3289 trascritto il 10/02/2006 ai n. 1179/1020;

Confini:

A Nord-Est con la particella 668, a Sud-Est con la particella 1343, a Sud-Ovest con lo spazio aereo aggettante su di una porzione esterna della stessa particella 755, mentre a Nord-Ovest confina con la particella 668, che di fatto identifica una porzione della strada comunale denominata via Giuseppe Ungaretti, salvo altri.

Conformità edilizia:

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Limbadi, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Limbadi in data 13/04/1971, pratica edilizia n°22/1971; Concessione Edilizia in Sanatoria n°30 rilasciata dal Comune di Limbadi in data 29/06/1982, pratica edilizia n°35 del 13/07/1981; e DIA presentata al Comune di Limbadi in data 02/12/2005 ed integrazione prot. N°1254 del 06/03/2006, tutte intestate alla ditta y.

Non è stato reperito in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi il certificato di agibilità per l'u.i. oggetto di pignoramento.

Quesito n.06

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

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è destinata a civile abitazione.
Il complesso immobiliare è sito nel Comune di Limbadi, frazione Caroni, alla via della Libertà.

Lotto 1:

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra rialzato, identificato catastalmente al foglio 12 particella 755 subalterno 2.

All'unità immobiliare si accede attraverso un portone in legno posto all'interno del vano scala dell'immobile. L'accesso al vano scala dell'immobile è situato all'interno di una porzione esterna della stessa particella 755, di fatto assimilabile alla corte del fabbricato, graffata in mappa al fabbricato principale, ma non censita come corte del fabbricato o bene comune non censibile.

L'unità immobiliare è composta da quattro camere, e due locali wc. L'unità immobiliare è priva del locale cucina. Sono presenti abusi sanabili.

Le pavimentazioni interne all'unità immobiliare sono in piastrelle di marmo per tutte le camere, mentre i locali wc sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le superfici verticali ed orizzontali interne sono rifinite con intonaco fine di tipo civile tinteggiate con idropittura a tinte chiare.

Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono realizzati in legno a vetro singolo e sono muniti di veneziane esterne in alluminio o tapparelle in materiale plastico.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento, con radiatori a muro dotati di valvole termostatiche, che è risultato collegato ad una centrale termica posta in un'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento cui non è stato possibile accedere.

L'impianto elettrico presente è risultato collegato su un punto di presa principale situato in un'altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento cui non è stato possibile accedere.

L'unità immobiliare ha una superficie catastale di circa 135 mq.

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 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento era occupata, senza titolo, dal

y



Quesito n.08

“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 gravati da vincoli storici, culturali o archeologici. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Quesito n.09

“Verifici 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** derivante da **Concessione a Garanzia di mutuo, ISCRIZIONE N. 4453/530 del 01/06/2006**, concesso con atto del 31/05/2006 Notaio Fornaro Ernesto di Bari rep 171355, in favore di MICOS BANCA S.P.A. con Sede in MILANO (MI) Codice fiscale 10359360152 Domicilio ipotecario eletto VIBO VALENTIA – PRESSO CONSERVATORIA DEI RR.II., contro: y capitale euro 285.000,00 ipoteca euro 427.500,00 durata 20 anni;

- Il costo per la cancellazione dell’Ipoteca Volontaria è pari ad Euro 35,00.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, TRASCRIZIONE N. 5645/4769 del 11/11/2014** verbale di pignoramento notificato dall’ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 11/06/2014 rep 8112, a favore di CHEBANCA! SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale



y

- Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, TRASCRIZIONE N. 542/466 del 06/02/2019** verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 13/11/2018 rep 1600, a favore di CHEBANCA! SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale

y

- Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, TRASCRIZIONE N. 1422/1168 del 26/03/2020** verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA in data 17/12/2019 rep 1744, in favore di CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice

y

- Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00.

- **Domanda giudiziale, TRASCRIZIONE N.5200/3481 del 07/08/2007** domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 21/07/2007 emesso dal tribunale di Vibo Valentia Rep. 1789, in favore di y

y

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 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."

Il sottoscritto CTU in data 29/01/2021 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi tutta la documentazione in atti relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. (Allegato 04, Allegato 05)

Titoli Edilizi:

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Limbadi, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Limbadi in data 13/04/1971, pratica edilizia n°22/1971; Concessione Edilizia in Sanatoria n°30 rilasciata dal Comune di Limbadi in data 20/06/1982, pratica edilizia n°25 del 12/07/1981 e DIA presentata al Comune di

y

Non è stato reperito in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi il certificato di agibilità per l'u.i. oggetto di pignoramento.

Difformità riscontrate:

Dal confronto tra gli elaborati tecnici costituenti i vari titoli edilizi reperiti in atti, la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio e quanto rilevato dallo scrivente durante lo svolgimento del sopralluogo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **Part. 755 Subalterno 2:**

1. È stata modificata l'originaria planimetria dell'unità immobiliare relativamente alla disposizione dei locali interni;
2. L'originario locale wc è stato trasformato in una camera (stanza 3);
3. L'originario locale destinato a ripostiglio è stato sostituito con un piccolo locale wc (wc 2) in cui è stata creata una nuova finestra;
4. È stato completamente eliminato il locale cucina dell'unità immobiliare, quindi alla data del sopralluogo la stessa ne risulta completamente sprovvista;
5. La porta finestra del locale wc1 (ex locale cucina) è stata trasformata in una finestra;
6. Non è stata realizzata la trasformazione da porta finestra a finestra nella stanza 2 (intervento contenuto nella DIA del 02/12/2015);
7. È stato realizzato un balconcino sul lato Nord-Est;
8. Sono state trasformate le finestre della Stanza 3 e della Stanza 4 in porte finestre aggettanti nel balconcino lato Nord-Est;
9. Non risulta essere stata realizzata la demolizione del balconcino aggettante su via Giuseppe Ungaretti lato Nord-Ovest (intervento contenuto all'interno della DIA del 02/12/2015, cfr. Allegato 05);



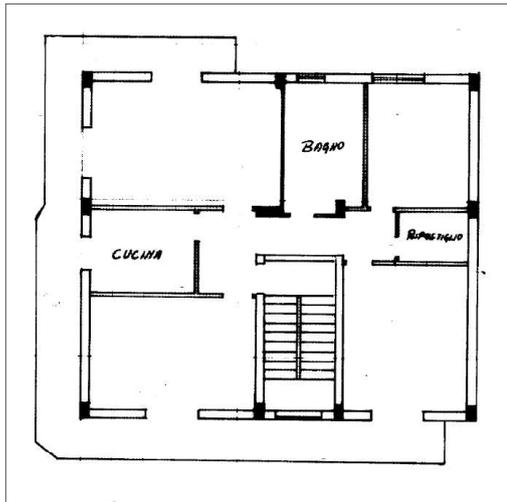


Figura 3. Planimetria catastale

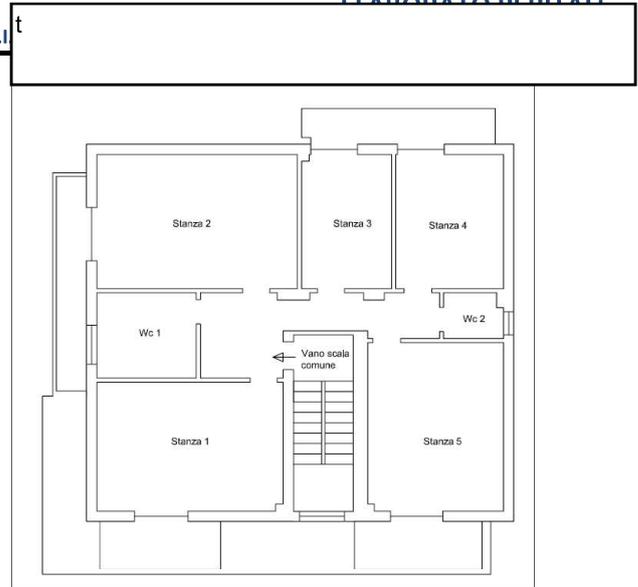


Figura 4. Planimetria dello stato dei luoghi

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi (VV), non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità dell'immobile e/o del complesso immobiliare.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi è emerso che i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche di parte dei prospetti del fabbricato, sono stati effettuati senza alcuna autorizzazione.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, della Provincia di Vibo Valentia è emerso che la planimetria catastale non risulta corretta, per tanto lo scrivente provvederà al necessario aggiornamento al fine del ripristino della conformità catastale.

A tal fine va specificato che la regolarizzazione delle variazioni apportate alla planimetria dell'unità abitativa e dei prospetti, possono essere sanati da parte dell'aggiudicatario dietro presentazione di una SCIA in sanatoria con il relativo pagamento dell'oblazione pari ad Euro 1.000,00 oltre compensi professionali stimati in circa Euro 1.500,00, per un ammontare totale di circa Euro 2.500,00.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricade all'interno delle aree soggette alla ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali prevista nel PSC del Comune di Limbadi.

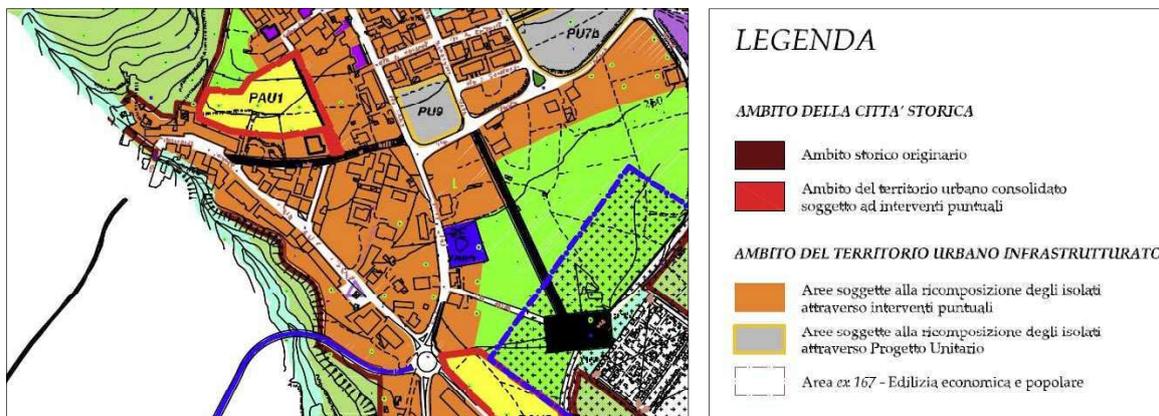


Figura 5. Estratto del PSC del Comune di Limbadi



La documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi viene allegata alla presente. (Allegato 05)

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.” ;

Il sottoscritto in considerazione delle difformità planimetriche sopra esplicitate, al fine di ripristinare la conformità catastale, provvederà ad aggiornare le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi, non risulta in atti nessun Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), nessun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Per tanto lo scrivente ha provveduto a dare mandato al proprio ausiliario nominato, Ing. Marco Chiera, al fine della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con il contestuale deposito presso il catasto Regionale.

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'Unità Immobiliare viene allegato alla presente relazione. (Allegato 11)

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è stato reperito nessun certificato relativo agli impianti e nessun certificato di agibilità e/o abitabilità.

Va segnalato che l'impianto termico, dotato di valvole termostatiche sui radiatori, è risultato collegato su una centrale termica posta al di fuori dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. L'impianto elettrico è risultato collegato ad un punto di presa esterno all'unità immobiliare



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 dell’unità immobiliare in un unico lotto così composto:

LOTTO 1: Unità Immobiliare:

Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra rialzato, identificato catastalmente al foglio 12 particella 755 subalterno 2.

Calcolo del valore commerciale dell’Unità Immobiliare :

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;**

1. 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:

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

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 Vibo Valentia, in considerazione delle condizioni e delle rifiniture dell'immobile.

Come parametro verrà utilizzata la superficie lorda dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà una superficie virtuale pari al 25% di quella reale.

1.1. Calcolo del reddito lordo RL

	mq lordi	superficie adeguata [mq]	Euro/mq*mese	mesi	tot
appartamento	120,20	120,20	€ 1,70	12	€ 2.452,08
balconi	21,22	5,31	€ 1,70	12	€ 108,22
RL			Reddito Lordo (RL)		€ 2.560,30

1.2. Calcolo della detrazione al reddito lordo RL

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

	RL	%	euro
Q	€ 2.560,30	10	€ 256,03
servizi	€ 2.560,30	2	€ 51,21
Tr	€ 2.560,30	8	€ 204,82
Amm/ne	€ 2.560,30	1	€ 25,60
Sf+Ines	€ 2.560,30	2	€ 51,21
I2	(Q+Servizi+Tr+Amm/ne+Sf e ines+I2)		€ 294,43
	€ 588,87	50,00%	
	TOTALE DETRAZIONE		€ 883,30

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

reddito lordo RL	detrazione	reddito netto R
€ 2.560,30	€ 883,30	€ 1.677,00

1.3. 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 2.2% (r).

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

Reddito (R)	r	Euro
€ 1.677,00	2,5%	€ 67.079,91
Vm (Valore per capitalizzazione)		€ 67.079,91

Ottenendo un valore pari a **67.079,91**



2. 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%.

	mq lordi	superficie adeguata [mq]
appartamento	120.20	120.20
balconi	21.22	5.31
Totale superficie commerciale		125.51

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 2020 – Semestre 1. Occorre precisare che il "Valore di Mercato" riportato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L), mentre il "Valore di Locazione" è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N), ovvero Lorda (L). Le tipologie rilevate per la 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" rappresenta al meglio l'unità immobiliare in esame e, ai fini della stima, si andrà ad elaborare opportunamente il valore massimo di 460,00 €/mq.

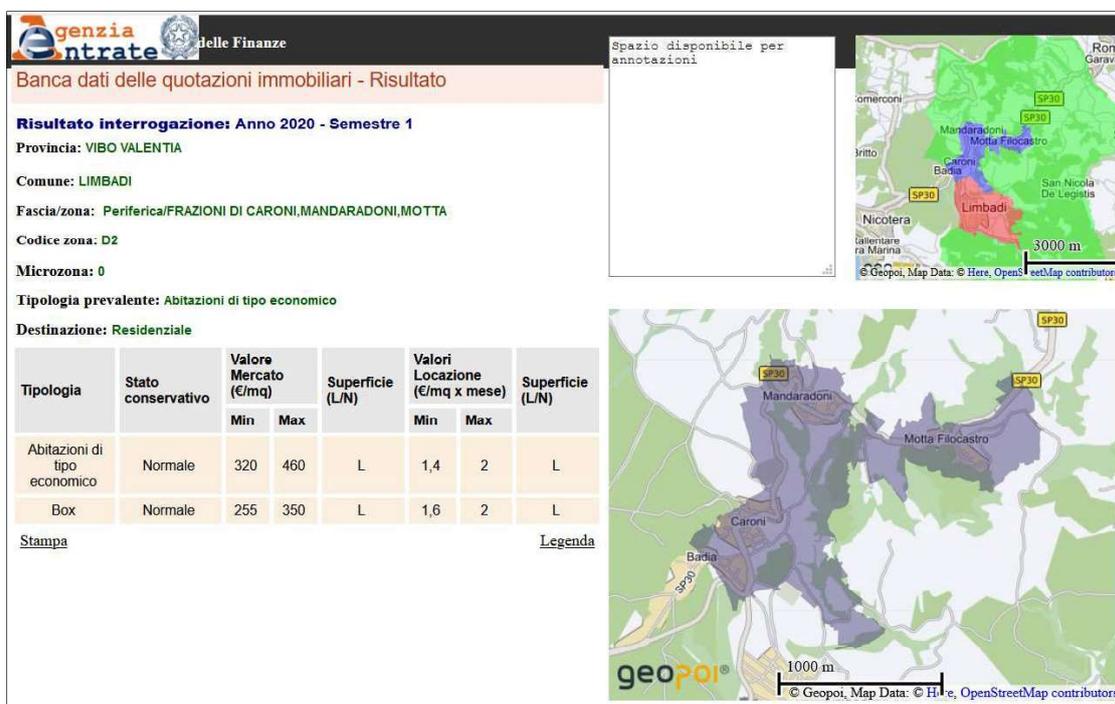


Figura 6. Estratto Tabelle OMI

2.1. Coefficienti di differenziazione.

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

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

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

COEFFICIENTI	
0,95	Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
0,9	Non esiste parcheggio comune
0,9	Finestratura con vetri ordinari
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,00	Impianto di acqua calda autonomo
0,75	Età da 41 a 55 anni
1,00	Riscaldamento autonomo
1,00	Aria condizionata autonoma parziale
0,98	Porte e rifiniture interne: materiali ordinari
0,98	Senza citofono
0,97	Persiane o scuri
0,95	Senza ascensore piano rialzato e primo piano



2.2. 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 0,531.

2.3. Stima del valore dell'immobile.

Il valore al metro quadro dell'immobile si ottiene, perciò, moltiplicando il valore di € 460,00/mq (desunto, come abbiamo visto, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per il coefficiente globale di differenziazione precedentemente calcolato:

Euro/mq	coeff. Differenziazione	valore/mq
460,00	0,531	244,35

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

valore/mq	mq lotto	valore immobile
244,35	125,51	€ 30.666,89

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
Lotto 1	€ 67.079,91	€ 30.666,89	€ 48.873,40
		valore immobile	€ 48.873,40

Ne consegue che il valore si attesta ad **€ 48.873,40**

Da tale importo dovranno essere detratte le somme necessarie per il ripristino delle conformità urbanistiche che sono state computate in € 2.500,00.

$$€ 48.873,40 - € 2.500,00 = € 46.373,40$$

Per tanto alla luce di quanto fin qui esposto, effettuando un lieve arrotondamento, il valore dell'immobile è pari a € 46.500,00.



Tabella di sintesi dei valori dei lotti:

Identificativo	Sintesi Beni	Valore di stima
Lotto 1	Appartamento F.12 P.755 S.2	46.500,00

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;”

Non esistono spese condominiali da indicare in quanto non risulta costituito alcun condominio.

Quesito n.15

“Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;”

LOTTO 1:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di mutuo, ISCRIZIONE N. 4453/530 del 01/06/2006**, concesso con atto del 31/05/2006 Notaio Fornaro Ernesto di Bari rep 171355, in favore di MICOS BANCA S.P.A. con Sede in MILANO (MI) Codice fiscale 10359360152

t

euro 285.000,00 ipoteca euro 427.500,00 durata 20 anni;

- Il costo per la cancellazione dell’Ipoteca Volontaria è pari ad Euro 35,00.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, TRASCRIZIONE N. 5645/4769 del 11/11/2014** verbale di pignoramento notificato dall’ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data 11/06/2014 rep 8112 a favore di CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale

t

- Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00.

- **Verbale di Pignoramento Immobili, TRASCRIZIONE N. 542/466 del 06/02/2019** verbale di pignoramento notificato dall’ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vibo Valentia in data



13/11/2018 rep 1600, a favore di CHEBANCA! SPA con sede a MILANO (MI) codice fiscale

t

1/2 ciascuno in regime di comunione legale

- Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00.
- **Verbale di Pignoramento Immobili, TRASCRIZIONE N. 1422/1168 del 26/03/2020** verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA in data 17/12/2019 rep 1744, in favore di CHEBANCA SPA con sede a MILANO (MI) codice

t

- Il costo per la cancellazione del pignoramento immobili (restrizione di beni) è pari ad Euro 294,00.

- **Domanda giudiziale, TRASCRIZIONE N.5200/3481 del 07/08/2007** domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 21/07/2007 emesso dal tribunale di Vibo

t

Quesito n.16

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

LOTTO 1

Unità immobiliare ubicata in Limbadi, frazione Badia, al viale della Libertà, identificato al N.C.E.U. del Comune di Limbadi al Foglio 12 Particella 755 Subalterno 2, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 135 mq, rendita Euro 220,01 piano T.

Con proprietà intestata a:

➤

t

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;”

Non si rende necessaria la variazione di destinazione d’uso, in quanto l’unità abitativa fa parte di un complesso residenziale le cui unità sono destinate primariamente a civile abitazione.

Quesito n.19

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

Sull’unità immobiliare oggetto di stima non risultano contributi regionali o comunitari, per tanto non è quantificabile alcun valore.

Quesito n.20

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

Null’altro da segnalare.



PREMESSA ALLE OSSERVAZIONI

Il sottoscritto CTU, conclusa la bozza dell’elaborato peritale, facendo seguito a quanto disposto dall’Illustrissimo Giudice in fase di affidamento dell’incarico, in data 16 marzo 2021 trasmetteva la bozza dell’elaborato peritale comprensivo degli allegati, a mezzo posta elettronica certificata (pec-mail), ai procuratori del Creditore procedente, ed al debitore a mezzo raccomandata A/R. (Allegato 12)

e

della bozza dell’elaborato peritale, aveva riscontrato delle carenze relativamente all’indicazione dell’accesso all’unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il sottoscritto, cercando di smorzare i toni della conversazione, ricordava all’esecutato la possibilità di far pervenire le osservazioni che riteneva necessarie entro i termini previsti.



Trascorso abbondantemente il termine di giorni 15, concesso alle parti al fine della redazione delle osservazioni, il sottoscritto in data 07/04/2021 riceveva a mezzo posta elettronica certificata (pec-mail) le osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale redatte da parte dell'Avv. Antonino Cosentino, procuratore del debitore esecutato.

Il sottoscritto, nonostante il ritardo nell'invio delle osservazioni, ha provveduto ugualmente alla redazione della risposta alle osservazioni formulate.

Le osservazioni ricevute vengono allegate alla presente (Allegato 13).

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Osservazioni alla CTU poste dall'Avv. Antonino Cosentino

Si riportano di seguito le osservazioni alla CTU, ricevute dal sottoscritto.



rr

A MEZZO PEC: paolo.de.fina@ingpec.eu

rr



Risposte alle osservazioni poste dall'Avv. Cosentino

Il sottoscritto CTU, preso atto di quanto rappresentato dall'Avv. Antonio Cosentino, ha provveduto alla rettifica di quanto esplicitato nel corso dell'Elaborato Peritale relativamente alla risposta al quesito num. 5.

Si sottolinea per tanto che:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha accesso dal vano scala per come rappresentato dalla documentazione allegata alla presente relazione, e che allo stesso vano scala si ha accesso esclusivamente dalla porzione esterna della particella 755, che allo stato non risulta censita come bene comune non censibile a servizio del complesso immobiliare.

Si sottolinea inoltre che la stessa porzione della particella 755 viene riportata in mappa come "graffata" al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio è emerso che la stessa non viene riportata nel catasto terreni (NCT) né risulta inserita come porzione delle unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare identificato dalla particella 755.



Figura 7. Estratto del foglio di mappa catastale

Va segnalato inoltre che l'ampliamento del complesso immobiliare identificato catastalmente con la particella 755, relativamente alla creazione di un nuovo vano scala esterno oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n°30 rilasciata dal Comune di Limbadi in data 29/06/1982, non risulta essere stato inserito in mappa.



In merito a quanto riportato nelle osservazioni formulate, relativamente al vano scala che funge da accesso alle altre unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare identificato catastalmente con la particella 755, va segnalato che lo scrivente CTU non ha avuto accesso alle altre unità immobiliari né all'ulteriore vano scala in quanto non oggetto di pignoramento ed estranee al procedimento.



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

Vibo Valentia, lì 16/04/2021

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Paolo De Fina)

Tabella degli allegati

- Allegato 01: Ordinanza di Nomina CTU;
- Allegato 02: Comunicazione di nomina e sopralluogo;
- Allegato 03: Documentazione catastale e visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato 04: Richiesta atti Comune di Limbadi;
- Allegato 05: Documentazione Reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbadi;
- Allegato 06: Documentazione fotografica;
- Allegato 07: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 08: Planimetria dell'unità immobiliare;
- Allegato 09: Descrizione del bene con identificazione catastale;
- Allegato 10: Elenco trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie;
- Allegato 11: Attestato di Prestazione Energetica dell'Unità Immobiliare
- Allegato 12: Ricevute di invio della Bozza dell'Elaborato Peritale alle parti;
- Allegato 13: Osservazioni ricevute;
- Allegato 14: Copia degli atti di provenienza dell'unità immobiliare;

