

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: *Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. 17/2023. Promosso da BNL S.p.A. contro*

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giulia Orefice

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

1. PREMESSA

Con provvedimento del 14.12.2023, la sottoscritta Ing. Daniela Farina, con studio professionale in Monterosso Calabro (VV), alla Via Regina Margherita, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza, Sez. A, Settore Civile-Ambientale, al n. 5087, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto ed invitata a comparire in tribunale entro dieci giorni per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, avvenuti entrambi in data 18.12.2023.

In sede di provvedimento, il Sig. Giudice., Dott.ssa Giulia Orefice, sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

1. “provveda ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”;
2. “provveda a identificare il/i bene/i oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causae* non trascritti”;
3. “provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i”, previo necessario accesso;
4. “provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale



- disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”;
5. “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari”;
7. “Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, 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.”
8. “Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla



- sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;
9. “Provveda a 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; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”;
 10. “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”;
 11. “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”;
 12. “Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario”;
 13. “Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)”;



14. “Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d’uso del bene”;
15. “Indichi l’esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore”;
16. dica infine quant’altro reputato utile e necessario ai fini dell’emissione dell’ordinanza di vendita.

1. CRONOLOGIA DELLE FASI DI INDAGINE

In data 18.12.2023, presso la cancelleria del Tribunale di Vibo Valentia, la sottoscritta accettava l’incarico.

In sede di avvio delle attività peritali, avvenuto il 5 gennaio 2014 alle ore 15:00 e comunicato a mezzo di pec in data 03/01/2024, si presentava presso i luoghi unicamente l’Avv Pasquale Manduca nelle vesti di Custode Giudiziario del bene, mentre entrambe le parti risultavano assenti. Data, quindi, l’assenza della parte debitrice e non disponendo delle chiavi di accesso all’immobile, non è stato possibile effettuare una ricognizione degli stessi e ci si è limitati unicamente a una presa visione dell’esterno dell’edificio.

Preso atto dell’impossibilità di proseguire con le attività peritali, il sopralluogo si concludeva alle ore 17.05, con l’accordo da parte del custode, Avv. Pasquale Manduca, di procedere con la richiesta di autorizzazione al Sig. Giudice al fine di accedere all’immobile con l’ausilio della Forza Pubblica, qualora non fosse stato possibile reperire il debitore.

Nei giorni successivi, grazie all’intervento di persone vicine al debitore, è stato possibile mettersi in contatto con lui, attualmente domiciliato all’estero, e concordare un sopralluogo, avvenuto il 22 gennaio 2024 alle ore 10:15 e comunicato a mezzo di pec in data 20/04/2022, ovvero a mezzo raccomandata in data 17/01/2024. In sede di secondo sopralluogo l’accesso all’immobile è stato consentito dalla ex compagna della parte debitrice, sig.ra va, identificata con C.I.

Prendevano, quindi, parte al sopralluogo, oltre alla sottoscritta CTU:

- L’avv. Pasquale Manduca, in qualità di Custode Giudiziario;
- La sig.ra in qualità di rappresentante della parte debitrice;
- L’Ing. Francesco Nicoletti, in qualità di ausiliario della CTU.



A seguito di un breve colloquio con la parte debitrice, volto ad acquisire informazioni rilevanti ai fini dell'elaborato peritale, si è dato avvio alle attività di rilievo metrico e fotografico dei locali, attività ultimate alle ore 11:30.

In data 27/02/2024 si otteneva gran parte della documentazione relativa al fabbricato (pregresso autorizzativo). In data 28/02/2024 si faceva richiesta al Comune dei documenti mancanti (evidenza deposito al GC e Certificato agibilità/abitabilità).

L'ordine cronologico delle varie operazioni effettuate può essere sintetizzato come segue (Tab. 1):

<i>DATA</i>	<i>TIPO OPERAZIONE</i>	<i>ENTE COINVOLTO</i>	<i>FINE</i>
18/12/2023	Accettazione incarico	Tribunale di Vibo Valentia	-
02/01/2024	Ispezioni Catastali	Agenzia del Territorio di Vibo Valentia	Acquisizione visure catastali – visure storiche - Planimetrie
05/01/2024	Avvio attività peritali	-	1° sopralluogo – impossibilità accesso all'immobile
22/01/2024	2° sopralluogo	-	Rilievo geometrico e fotografico dell'immobile
27/02/2024	Acquisizione documentazione tecnica immobile	Proprietà	Valutazione regolarità edilizia e urbanistica
28/02/2024	Richiesta evidenza rilascio Certificato Agibilità al Comune di Maierato	Comune di Maierato	Informazione circa esistenza certificato agibilità
22/03/2024	Completamento elaborato perit.		

Tabella 1- Sintesi delle attività di indagine

2. RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, attraverso lo studio della documentazione acquisita, attraverso le ricerche condotte presso gli uffici del Comune di Maierato, dell'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, la sottoscritta CTU redige la relazione tecnica riportata nel seguito.



2.1 RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di semplificare la lettura si riportano nel seguito sia i quesiti che le rispettive risposte.

3.1.1 QUESITO N.1

“Provveda ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno”

In sede di primo sopralluogo, per via dell’assenza della parte debitrice, non è stato possibile accedere all’immobile. L’accesso all’immobile è stato consentito, in sede di secondo sopralluogo, dalla ex compagna della parte debitrice, Valentina Pocovneva.

3.1.2 QUESITO N.2

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

Identificazione del bene e dati catastali

I locali oggetto di pignoramento si trovano all’interno di un edificio sito nel Comune di Maierato (VV) alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 5. Lo stesso è censito al NCEU del Comune di Maierato (VV) al foglio di mappa n. 34, particella 669, mentre il locale è individuato catastalmente come segue:

<i>N. U. Imm.</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita catastale</i>
1	34	669	16	A/3	2	6,5 vani	129 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 122 m ²	€ 241,70

Tabella 2 - Censimento catastale dell’immobile oggetto di pignoramento.



In base al censimento sopra riportato, si deduce che si tratta di un'unità immobiliare. Si fa presente che la planimetria catastale diverge leggermente dallo stato dei luoghi in termini di distribuzione spaziale interna. Tali divergenze sono evidenziate in rosso, mentre lo stato dei luoghi è interamente rappresentato in nero. In particolare, la zona di ingresso all'immobile risulta, di fatto, arretrata di circa 30 cm (si veda documentazione fotografica) rispetto all'elaborato planimetrico catastale, ciò è a favore della camera da letto, che risulta più spaziosa. Altra divergenza riguarda il servizio igienico: nella planimetria catastale sono presenti due servizi, mentre nello stato di fatto il servizio è unico e presenta una superficie pari a quella dei due servizi dell'elaborato catastale. Le irregolarità anzidette non comportano alcuna variazione della superficie catastale, ovvero della rispettiva rendita.

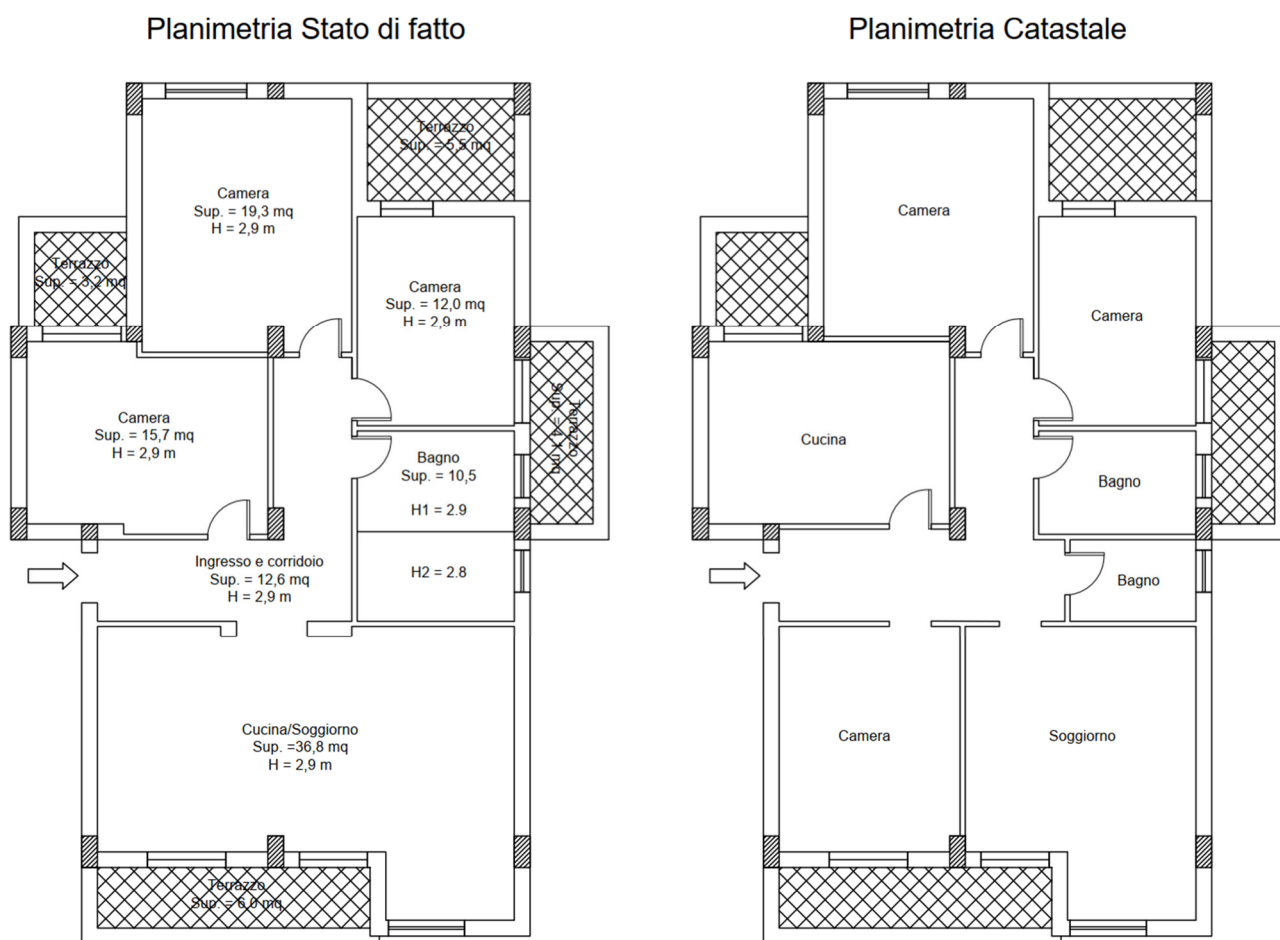


Figura 1 – Planimetria stato di fatto e planimetria catastale catastale



Difformità stato di fatto-catastale

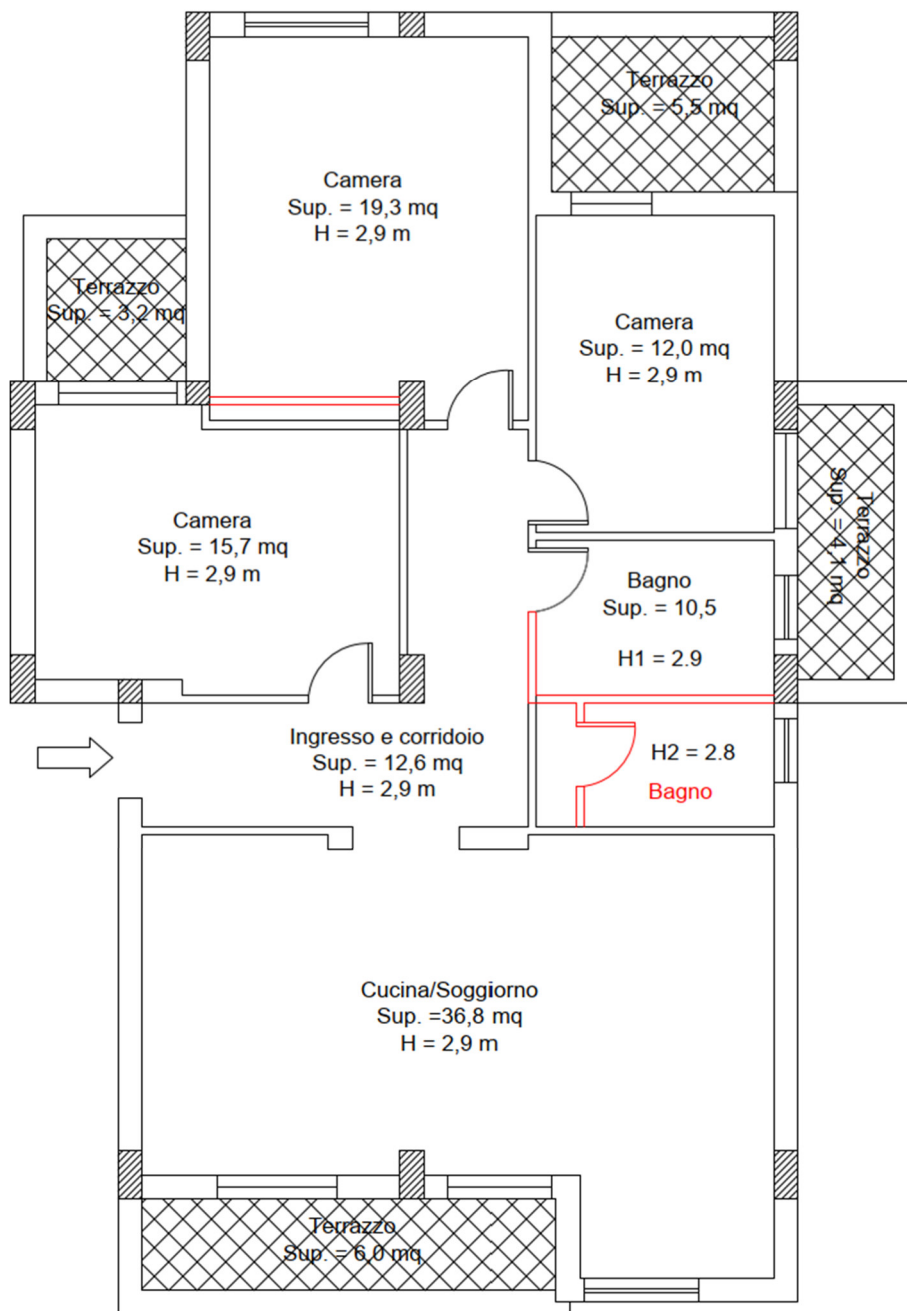


Figura 2 – Planimetria stato di fatto vs planimetria catastale

Confini

L'unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio n.34, part. 669, sub 16, confina con i seguenti subalterni facenti parte dello stesso edificio:

- Vano scala



- Sub. 20 sito al medesimo piano, di proprietà di
- Sub. 14 sito al piano primo, di proprietà
- Sub. 1101 e 1102, siti entrambi al piano terzo, il primo di proprietà di e il secondo di proprietà della parte debitrice.

L'immobile è inserito, come già detto, nella particella 669 e confina con le particelle 731 (sud), 675 e 879 (est), 924-926 e 889 (ovest), oltre che con la Via Cav. Di Vittorio Veneto (Nord).

Estremi dell'atto di pignoramento

In data 12/05/2017, a rogito del notaio Domenico Scordamaglia, veniva stipulato un contratto di mutuo, tra la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e il Sig. di euro

Visto il mancato pagamento, da parte del sig, di alcune rate di ammortamento, si procedeva con atto di precetto, notificato in data 30/11/2022, attraverso il quale al Sig. gli veniva intimato il pagamento complessivo di euro 43.697,98 oltre interessi di mora, spese diritti e onorari.

Considerato il mancato adempimento dell'obbligazione di cui sopra da parte del debitore, la parte creditrice sottoponeva a pignoramento i diritti vantati sull'immobile oggetto di ipoteca in sede di accensione del mutuo.

La richiesta di pignoramento, avanzata dalla BNLS.P.A, con sede legale a Roma in Via Altiero Spinelli, 30, rappresentata e difesa dall'Avv. con studio legale in Cosenza, alla Via Panebianco n.326, è stata accolta dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Vibo Valentia, Saverio Mancini, in data 15/02/2023, il quale ha provveduto a notificare l'atto di pignoramento al Sig. sempre nelle qualità descritte nei punti premessi.

Nell'atto di pignoramento, i beni oggetto di esecuzione vengono descritti come segue:

“Appartamento per civile abitazione, di vecchia costruzione, posto al piano secondo del fabbricato sito nel comune di Maierato, Via Cavalieri di Vittorio Veneto, distinto con il numero interno 5, della consistenza catastale di vano 6,5, confinante con proprietà di la proprietà di la proprietà di, zone condominiali. Detta unità immobiliare risulta individuata al Catasto fabbricati nel foglio di mappa n.34, particella 669, sub. 16, piano 2, interno 5, Cat. A/3, cl. 2, vani 6,5 e R.C. euro 241,70”

Da un'analisi dei dati catastali si evince che il pignoramento riguardi una sola unità immobiliare così come individuate in catasto e di proprietà piena ed esclusiva del Sig.



Atto di provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte debitrice, , nato a Maierato e residente nel Comune di Maierato (VV) alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 5, per 1/1 di proprietà, da, nata a Maierato il, a mezzo di atto di Donazione accettata a rogito del Notaio Beatrice Romano del 18/04/201, rep. 31951/11374, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 11/05/2011 ai nn. 2802/1980.

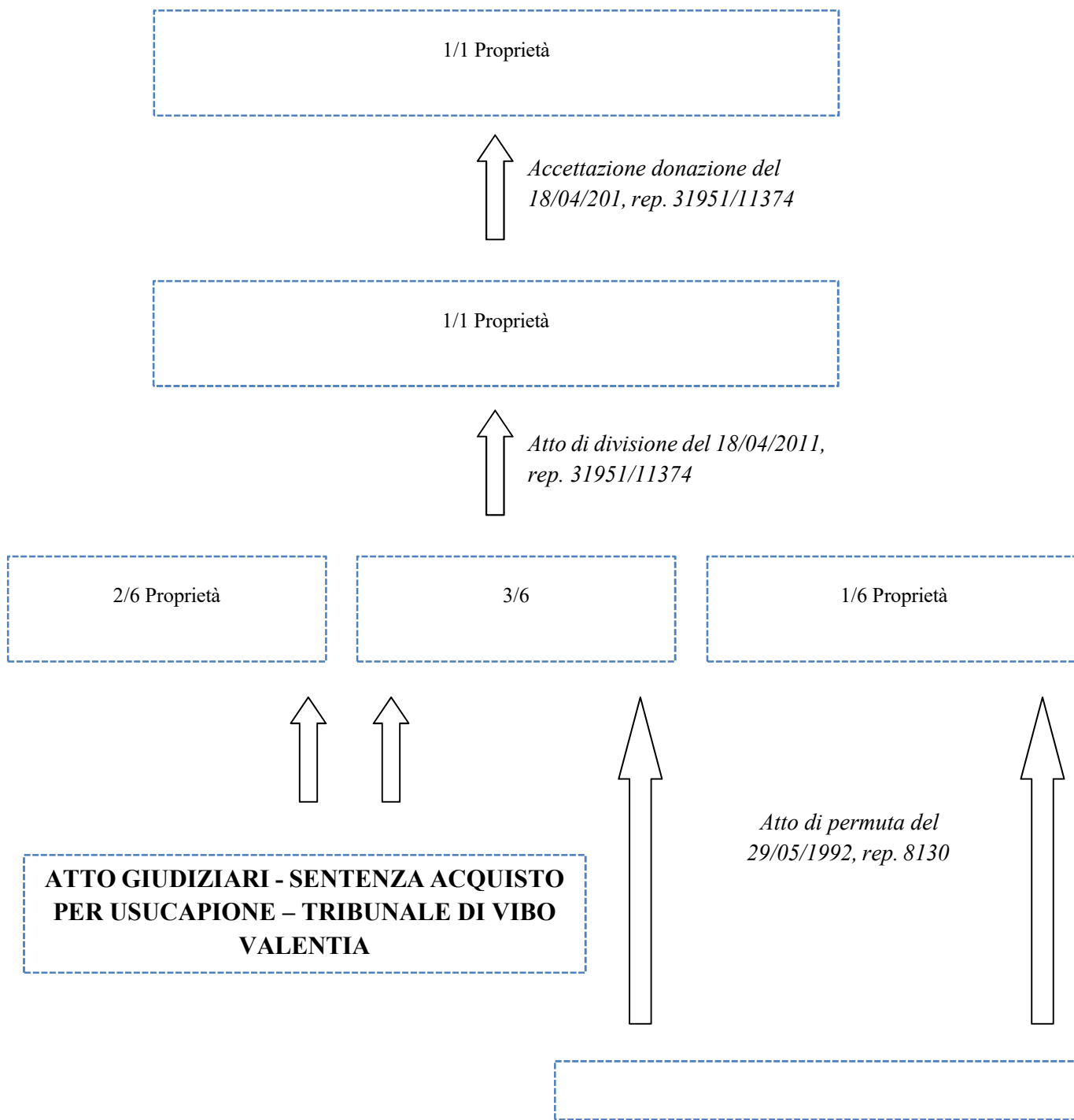
Alla sopracitata l bene è pervenuto per divisione da se stessa, da O, nato a Maierato il, e da, nato a Maierato il, come da atto di divisione a rogito del Notaio Romano Beatrice, del 18/04/2011, rep. 31951/11374, trascritto presso la Conservatoria di Vibo Valentia in data 11/05/2011 ai nn.2801/1979.

Ai sopracitati l'immobile riportato al catasto Terreni foglio 34 part. 672 è pervenuto in virtu' di sentenza di acquisto per usucapione, emessa dal TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA in data 09/11/1998, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro in data 01/06/1999 ai nn.10444/7886.

Ai sopracitati gli immobili riportati al catasto Terreni foglio 34 part. 803 e foglio 34 part. 810 sono pervenuti da, nato a Maierato il attraverso atto di permuta a rogito del Notaio Romano Beatrice del 29/05/1992, rep. 8130, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro in data 23/06/1992 ai nn.15163/12944.

Volendo sintetizzare in maniera grafica i vari atti che hanno portato il sig. a risultare proprietario unico dell'immobile, si ha quanto segue:





3.1.3 QUESITO N.3

“fornire una sommaria descrizione del/i bene/i”

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio multipiano, sito alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 5, del Comune di Maierato e risalente alla fine degli anni '70 (concessione edilizia del 1978).

L'edificio presenta una struttura portante intelaiata in c.a e all'esterno appare allo stato rustico, con alcuni degli appartamenti che lo compongono in evidente stato di costruzione. I vari piani sono collegati verticalmente tra di loro a mezzo di una scala in c.a.. L'edificio affaccia su un lato con la viabilità pubblica (Via Cavalieri di Vittorio Veneto) e sugli altri 4 con proprietà private.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade al secondo piano del fabbricato di cui sopra e risulta adibito a civile abitazione. Per quanto concerne la distribuzione spaziale, l'unità in questione si compone da ingresso su corridoio, ovvero cucina-soggiorno, 2 camere da letto e 1 servizio.

Tutti i suoi vani appaiono rifiniti. L'altezza di interpiano è pari a circa 2,90 m.

I locali sono dotati di impianti elettrico, idrico oltre che di impianto termico autonomo (termosifoni). I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Alcune delle stanze dell'immobile sono dotate di condizionatori. Sono altresì presenti balconi e un piccolo terrazzo nella parte posteriore (sud). L'accesso all'immobile è caratterizzato dalla presenza di un portoncino blindato.

L'immobile, al suo interno, si presenta in ottime condizioni di conservazione. In sede di sopralluogo non si sono rilevate aree umide.

3.1.4 QUESITO N.4

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

L'immobile oggetto del pignoramento, allo stato attuale, non risulta abitato, sebbene sia interamente arredato.



3.1.5 QUESITO N.5

“Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:

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

Dai documenti esaminati emerge una domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Vibo Valentia il 16/02/2021 ai nn. 697/613 e inerente la richiesta di riduzione di donazione contro, nato in Maierato il nato in Maierato il nato in Maierato il 01/12/1958, e nata in Maierato il, a favore nato in MAIERATO il, gravante sull'immobile in oggetto. Nella sezione D della presente nota, allegata alla perizia, viene specificato quanto segue:

“SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE, IN PARTICOLARE DELL'ATTO DI CITAZIONE DEL SIG. DELL'8.05.2019, RELATIVO AL PROCEDIMENTO RG 667/2019 TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, DI CUI SI RIPORTANO LE CONCLUSIONI CHE INTRESSANO:

"voglia l'on.le tribunale adito, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e difesa; determinare la reale consistenza delle masse ereditarie e del valore della quota di legittima spettante all'attore per eredità paterna e materna, accertare e dichiarare l'inoperatività e/o la nullità e/o l'annullamento delle donazioni effettuate dai nella parte in cui ledono la quota di legittima spettante all'attore;- disporre la reintegrazione della quota di legittima, mediante riduzione delle attribuzioni effe ttuate ad altri coeredi mediante gli atti di liberalità di cui sopra, assegnando all'attore immobili per un valore pari alla quota di legittima allo stesso spettante sia per eredità materna che per eredità paterna."



3.1.6 QUESITO N.6

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

Da accertamenti effettuati attraverso ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vibo Valentia nel ventennio precedente, per l’unità immobiliare oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli riportate in ordine cronologico:

- ISCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 252 Registro Generale 2674 Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 124164/30421 del 12/05/2017 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 613 Registro Generale 697 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 2891 del 03/06/2019 **DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE**
- TRASCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 2011 Registro Generale 2665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VIBO VALENTIA - UNEP Repertorio 265 del 17/03/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ad eccezione della domanda giudiziale, le restanti formalità sono cancellabili e i rispettivi oneri di cancellazione, sulla scorta delle informazioni fornite presso l’ufficio di Conservatoria dell’Agenzia del Territorio – Sede di Vibo Valentia – possono essere computati come segue:

- Per la cancellazione dell’IPOTECHE VOLONTARIA gli oneri ammontano a euro 35,00;
- Per la cancellazione dell’ATTO DI PIGNORAMENTO gli oneri ammontano a 294,00 €, distribuiti come segue:
 - €.200 per l’imposta ipotecaria (*art. 14 della tariffa all. al d.lgs. 31.10.1990, n. 347*);
 - €. 59 per l’imposta di bollo (*art. 3, punto 2 bis della tariffa all. la d.P.R. 642/1972*);
 - €. 35 per la tassa ipotecaria (*ai sensi della tabella all. al d.lgs 31.10.1990, n. 347*).

L’importo complessivo per la cancellazione di tutte le prescrizioni cancellabili risulta, quindi, pari a euro 329,00.

Al fine di ottenere la cancellazione sarà necessario presentare *richiesta di cancellazione di formalità* presso gli uffici di Conservatoria di competenza con allegato un’ordinanza del Giudice o un atto



notarile sottoscritto dal creditore e dal notaio stesso per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, ovvero il Decreto di trasferimento definitivo rilasciato per uso cancellazione nel caso di cancellazione di atto di pignoramento.

3.1.7 QUESITO N.7

“Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o 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'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. 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”.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Sulla base della documentazione acquisita è emersa la regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio. In particolare, l'immobile, è stato originariamente costruito con Concessione Edilizia n.2060/1978, in cui viene fatto riferimento anche all'avvenuto ottenimento del Nulla Osta del Genio Civile. Successivamente, l'immobile, oggetto di difformità rispetto al progetto autorizzato, è stato regolarizzato a mezzo di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 107 del 12/01/2000, rilasciata dal Comune di Maierato, a definizione dell'istanza di condono edilizia, acquisita dal Comune di Maierato in data 01/04/1986 e finalizzata a conseguire la sanatoria ex Legge 47/1985.

Da un'analisi degli elaborati progettuali, riportati nella perizia di condono a firma dell'Ing., la pianta dell'immobile oggetto di pignoramento presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare, la zona di ingresso all'immobile risulta, di fatto, arretrata di circa 30 cm (si veda documentazione fotografica), a favore di una delle camere da letto, mentre il servizio igienico è unico e non doppio come da progetto. Tali irregolarità sono facilmente sanabili a



mezzo di presentazione di CILA in Sanatoria. I costi da affrontare per regolarizzare edilizia possono essere sintetizzati come in **Tabella 4a**:

<i>Costi per la regolarizzazione edilizia</i>				
<i>Voce di spesa</i>	<i>Imponibile</i>	<i>Cassa</i>	<i>Iva</i>	<i>Importo</i>
Oneri professionali _ Presentazione CILA	€ 1.000,00	€ 40,00	€ 228,80	€ 1.268,80
Sanzione	€ 1.000,00			€ 1.000,00
				€ 2.268,80

Tabella 3a – *Costi per regolarizzazione edilizia*

Verifica della conformità catastale

Come già anticipato nel §3.1.2, l'immobile risulta accatastato regolarmente, al netto di una lieve difformità a livello planimetrico. In particolare, la zona di ingresso all'immobile risulta, di fatto, arretrata di circa 30 cm (si veda documentazione fotografica) rispetto all'elaborato planimetrico, a favore di una delle camere da letto. Altra divergenza riguarda il servizio igienico: nella planimetria catastale sono presenti due servizi, mentre nello stato di fatto il servizio è unico e presenta una superficie pari a quella dei due servizi dell'elaborato catastale. Le irregolarità anzidette non comportano alcuna variazione della superficie catastale, ovvero della rispettiva rendita.

I costi da affrontare per regolarizzare la planimetria catastale possono essere sintetizzati come in **Tabella 4b**:

<i>Costi per la regolarizzazione catastale</i>				
<i>Voce di spesa</i>	<i>Imponibile</i>	<i>Iva</i>	<i>Cassa</i>	<i>Importo</i>
Variazione planimetrica - tasse	€ 50,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00
Oneri professionali	€ 500,00	€ 110,00	€ 24,40	€ 634,40
				€ 684,40

Tabella 4b – *Costi per regolarizzazione catastale*

Per quanto concerne, invece, la categoria catastale assegnata (A/3 – Abitazione di tipo economico), questa risulta conforme con lo stato dei luoghi.

Agibilità

Nonostante la richiesta fatta, in data 28/02/2024, al Comune di Maierato a mezzo pec, non è stato possibile ricevere alcuna risposta in merito all'eventuale rilascio, da parte dell'Ente di un Certificato di agibilità dell'immobile. Si fa presente che, tra la documentazione messa a disposizione dal debitore attraverso il suo legale, non è stato possibile rinvenire alcuna evidenza circa il rilascio di tale certificazione.



3.1.8 QUESITO N.8

“Provveda a 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”;

Come già affermato nel §3.1.7, l’unità immobiliare risulta accatastata, ma con una lieve difformità a livello planimetrico, ovvero la zona di ingresso all’immobile risulta, di fatto, arretrata di circa 30 cm (si veda documentazione fotografica) rispetto all’elaborato planimetrico, a favore di una delle camere da letto. Altra divergenza riguarda il servizio igienico: nella planimetria catastale sono presenti due servizi, mentre nello stato di fatto il servizio è unico e presenta una superficie pari a quella dei due servizi dell’elaborato catastale. Le irregolarità anzidette non comportano alcuna variazione della superficie catastale, ovvero della rispettiva rendita.

Tenendo conto, quindi, delle spese tecnico-amministrative previste per adempiere all’iter procedurale si è ritenuto opportuno limitarsi ad esporre la situazione all’Ill.mo Giudice e attendere sua eventuale autorizzazione, qualora lo ritenesse necessario, ad avviare le pratiche.

3.1.9 QUESITO N.9

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



Nel caso in esame si è in presenza di un lotto unico.

Come già anticipato nel §3.1.7, l'immobile è accatastato regolarmente (al netto di un lieve difformità già evidenziata) e risulta assegnatario della categoria catastale A3 (Abitazione di tipo economico). Tale categoria risulta conforme con lo stato dei luoghi.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, previa accurata analisi delle condizioni del mercato immobiliare nel Comune di Maierato e centri limitrofi, con l'ausilio di agenzie immobiliari e di siti immobiliari, si è operato nel modo seguente:

- Computo della superficie commerciale dell'unità abitativa;
- Determinazione del valore di mercato a mezzo di giudizio di stima sintetico comparativo;
- Verifica del valore di mercato individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo di capitalizzazione dei redditi;
- Confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio di stima finale.

➤ COMPUTO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Nel computo delle superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle norme inerenti il conteggio delle superfici, ovvero dell'utilizzo della ponderazione di tutte le superfici di pertinenza dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di differenziazione (o ponderazione) si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nella Norma UNI 10750. Si riporta nel seguito il calcolo delle superfici commerciali per le unità oggetto di pignoramento:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
<i>Unità</i>	<i>Foglio 34 - part. 669 - Sub 16</i>			
<i>Categoria catastale</i>	<i>A3 - Abitazioni di tipo economico</i>			
	Tipologia superficie	Totale superficie	Coefficiente di differenziazione	Totale superficie commerciale
Superficie al 100%	Superficie coperta	125,50 mq	1	125,50 mq
Superficie al 60%	Verande	0,00 mq	0,6	0,00 mq
Superficie al 35%	Balconi e terrazze coperti - Porticati	7,00 mq	0,35	2,45 mq
Superficie al 25%	Balconi e terrazze scoperti	18,30 mq	0,25	4,58 mq
Superficie al 20%	Parcheggi scoperti a uso privato	0,00 mq	0,2	0,00 mq
TOTALE SUPERFICIE LORDA				132,53 mq

Tabella 5 - Calcolo superficie commerciale



➤ STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO COMPARATIVO SINTETICO

Un primo giudizio di stima è stato effettuato attraverso il metodo comparativo sintetico, basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche. Il metodo presuppone il calcolo del valore medio di mercato per via statistica, ovvero a mezzo della costruzione della curva di distribuzione di frequenza. Nel caso in esame, trattandosi di un centro di dimensioni modeste, non è stato possibile raccogliere un numero di dati tale da poter applicare la tipologia di calcolo suddetta. Per questa ragione, ai fini della determinazione del valore medio di mercato per l'unità immobiliare, si è fatto riferimento alle informazioni ricavate da fonti dirette e indirette.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti dirette, delle informazioni e dei dati forniti da personale specializzato del settore, ovvero da personale impegnato in attività immobiliari e da dati acquisiti online (Immobiliare.it; casa.it; idealista.it). In particolare, i prezzi al mq forniti per gli immobili oggetto di stima e formulati sulla scorta delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione) e delle caratteristiche intrinseche (età dell'immobile e stato di fatto e conservativo) sono riportati nella

INFORMAZIONI DIRETTE - vendita

	Superficie abitabile lorda
Agenzia 1	850,00 €/mq
Agenzia 2	780,00 €/mq
Agenzia 3	750,00 €/mq
Valori medi	793,33 €/mq

INFORMAZIONI DIRETTE - locazione

	Superficie abitabile lorda
Agenzia 1	5,00 €/mq
Agenzia 2	5,40 €/mq
Agenzia 3	5,20 €/mq
Valori medi	5,20 €/mq

Tabella 6:

INFORMAZIONI DIRETTE - vendita

	Superficie abitabile lorda
Agenzia 1	850,00 €/mq
Agenzia 2	780,00 €/mq
Agenzia 3	750,00 €/mq
Valori medi	793,33 €/mq



INFORMAZIONI DIRETTE – locazione

	Superficie abitabile lorda
Agenzia 1	5,00 €/mq
Agenzia 2	5,40 €/mq
Agenzia 3	5,20 €/mq
Valori medi	5,20 €/mq

Tabella 6. *Analisi dei dati diretti – Fonte: Agenzie immobiliari– siti web.*

Dall’analisi dei dati acquisiti per via diretta sono stati desunti i valori medi di mercato per l’unità immobiliare in funzione della destinazione d’uso e dello stato di fatto. Tali valori, riportati sempre in

INFORMAZIONI DIRETTE - vendita

	Superficie abitabile lorda
Agenzia 1	850,00 €/mq
Agenzia 2	780,00 €/mq
Agenzia 3	750,00 €/mq
Valori medi	793,33 €/mq

INFORMAZIONI DIRETTE - locazione

	Superficie abitabile lorda
Agenzia 1	5,00 €/mq
Agenzia 2	5,40 €/mq
Agenzia 3	5,20 €/mq
Valori medi	5,20 €/mq

Tabella 6 sono stati ottenuti facendo la media aritmetica dei prezzi forniti dalle singole agenzie immobiliari interpellate e dai diversi siti consultati.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto, in qualità di fonti indirette, unicamente dei dati ricavati dal sito dell’Agenzia delle Entrate (OMI).

I valori di mercato e di locazione, minimi e massimi, forniti per immobili di tipo commerciale siti in “zona B2 –Centrale/Piazza Silvaggio, Via Cavalieri di vittorio Veneto, Rione Labate - del Comune di Maierato” sono riportati nella Tabella 7. Nella Tabella 7 sono, poi, stati esposti i valori effettivamente considerati che, viste le condizioni dell’immobile, si sono attestati nei valori massimi indicati dall’OMI.



INFORMAZIONI INDIRETTE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

	Valori di mercato		Valori di locazione	
	min	max	min	max
Abitazione	350,00 €/mq	495,00 €/mq	1,50 €/mq	2,10 €/mq
	Valore considerato		Valore di locazione considerato	
Abitazione	495,00 €/mq		2,10 €/mq	

Tabella 7 - Analisi dei dati indiretti – Fonte: Agenzie delle Entrate.

Analisi critica delle fonti

Da un'analisi critica delle varie fonti si è potuto constatare che la divergenza tra i valori ottenuti dalle fonti dirette e quelli esposti dall'OMI per la destinazione d'uso in questione, non è notevole.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, il valore medio di mercato adoperato per la stima degli immobili con il metodo sintetico comparativo è quello ottenuto dalla media tra i valori ricavati dall'analisi delle fonti dirette e di quelle indirette.

I valori medi di mercato considerati per la stima dell'unità immobiliare, nell'ipotesi di "Abitazione di tipo economico" sono riportati in Tabella 8:

VALORI MEDI DI MERCATO - ABITAZIONE

	Valore medio di mercato	Valore medio di locazione
Da fonti dirette	793,33 €/mq	5,20 €/mq
Da fonti indirette	495,00 €/mq	2,10 €/mq
VALORE MEDIO CONSIDERATO PER LA STIMA	644,17 €/mq	3,65 €/mq

Tabella 8 - Valori medi di mercato applicati nella stima dell'immobile. Abitazione di tipo economico.

Formulazione del giudizio di stima

Individuati i valori medi di mercato per i due immobili in questione, si è ricavato il valore commerciale dei medesimi facendo il prodotto tra la superficie commerciale e il rispettivo valore medio di mercato: i più probabili valori di stima per via sintetica dell'unità oggetto di pignoramento sono riportate nella Tabella 9:



VALORI MEDI DI MERCATO

<i>Stima con metodo comparativo sintetico</i>				
<i>unità</i>	<i>Categoria catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di mercato a mq</i>	<i>Valore di mercato dell'unità</i>
Foglio n.34 - Part. 669 - Sub 16	A/3 Abitazione di tipo economico	132,53 mq	644,17 €/mq	€ 85.368,19

Tabella 9 – *Valore commerciale dell'immobile pignorato. Metodo comparativo sintetico.*

➤ **STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON METODO ANALITICO**

Al fine di verificare la correttezza della stima per via sintetica, è stato formulato un giudizio di stima con procedimento analitico, basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti agli immobili in questione.

Secondo il metodo analitico, il valore commerciale di un'unità immobiliare viene calcolato come il rapporto tra il reddito netto annuale dell'unità stessa e un adeguato saggio di capitalizzazione, funzione sia del prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene che del livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Le fasi operative seguite nell'applicazione di tale metodo possono essere sintetizzate come segue:

- Stima del valore del reddito lordo annuale dell'immobile quale somma di 12 mensilità (canone di locazione);
- Stima del reddito netto annuale quale differenza tra il reddito lordo annuale e le spese in detrazione in esso contenute;
- Stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è ubicato, partendo da un valore medio ottenuto da fonti indirette e regolarizzandolo a mezzo di aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- Stima del valore commerciale quale rapporto tra il reddito netto ottenuto e il saggio di capitalizzazione.

Una volta individuati i valori commerciali si è verificata la correttezza della stima condotta con il metodo sintetico constatando che lo scostamento massimo tra i valori ottenuti con i due metodi non superasse il 10%.

Stima del reddito lordo annuale

Il reddito lordo mensile è stato ottenuto dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile considerato per il valore di locazione a mq così come calcolato nella Tabella 8. Il reddito lordo annuale, invece, è stato ottenuto moltiplicando per 12 il reddito lordo mensile.

I risultati raggiunti sono riportati nella Tabella 10:



<i>Valutazione del reddito annuale lordo</i>					
<i>unità</i>	<i>Categoria catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di locazione</i>	<i>Valore lordo mensile</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>
Foglio n.34 - Part. 669 - Sub 16	A/3 Abitazione di tipo economico	132,53 mq	3,65 €/mq	483,72 €	5.804,60 €

Tabella 10 - Reddito annuale lordo dell'unità immobiliare in funzione della categoria catastale assegnata.

Stima del reddito netto annuale

Ai fini della stima del reddito netto annuale si è resa necessaria la valutazione delle spese complessive da detrarre al reddito lordo. Per il calcolo di tali spese si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo e riportate in Tabella 11. Nella medesima tabella sono, altresì riportati i valori percentuali scelti per il caso in esame:

<i>Foglio n.34 - Part.669 - Sub.16</i>				
<i>Spese in detrazione</i>	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>	<i>Media</i>	<i>Valori considerati</i>
<i>Manutenzione</i>	2,00%	6,00%	4,00%	4,00%
<i>Servizi</i>	2,00%	5,00%	3,50%	3,50%
<i>Inesigibilità</i>	1,00%	3,00%	2,00%	2,00%
<i>Assicurazioni</i>	-	-	-	-
<i>Ammortamento</i>	1,00%	2,50%	1,75%	1,75%
<i>Amministrazione</i>	1,00%	3,00%	2,00%	2,00%
<i>Imposte</i>	-	-	-	18,00%
TOTALE				31,25%

Tabella 11 - Calcolo della percentuale di spesa presente nel reddito lordo.

Il reddito netto annuale, pertanto, è stato calcolato decurtando al reddito lordo annuale una percentuale di spese pari al 31,25% , sia nel caso di abitazione che di sottotetto. I valori ottenuti per il reddito netto annuale dell'immobile è riportato nella Tabella 12:

<i>Valutazione del reddito annuale lordo</i>					
<i>unità</i>	<i>Categoria catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di locazione</i>	<i>Reddito lordo annuale</i>	<i>Reddito netto annuale</i>
Foglio n.34 - Part. 669 - Sub 16	A/3 Abitazione di tipo economico	132,53 mq	3,65 €/mq	5.804,60 €	3.990,66 €

Tabella 12 - Reddito netto annuale netto dell'immobile

Stima analitica del saggio di capitalizzazione

Ai fini del calcolo del saggio di capitalizzazione, necessario per la definizione del valore di mercato del bene a mezzo del metodo analitico di capitalizzazione dei redditi, si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (1996) in funzione della localizzazione e del segmento di mercato considerato. In particolare, per i centri di limitata dimensione, come nel caso in esame, si



suggerisce un saggio di capitalizzazione variabile da un valore minimo del 2% ad un valore massimo del 6%, ovvero un saggio di capitalizzazione medio pari al 4,0%. Nel caso in esame, tuttavia, si è deciso di partire da un saggio medio del 5%. La giustificazione a tale scelta risiede nel fatto che Maierato è un centro di dimensioni molto contenute e con servizi carenti rispetto alla media nazionale. Una volta determinato il saggio di capitalizzazione medio, si è provveduto a regolarizzare il rispettivo valore attraverso l'applicazione di una serie di coefficienti funzione dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile: caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive. Tali coefficienti, riportati in Tabella 13, sono stati desunti dalle indicazioni fornite sempre da Orefice (1996) e hanno consentito di stabilire le detrazioni (in caso migliorativo rispetto alla media), ovvero le aggiunte (in caso peggiorativo rispetto alla media) da considerare per definire un saggio di capitalizzazione il più vicino possibile ai valori reali. Il saggio corretto, così come riportato nel calcolo, è stato ricavato dalla somma tra il saggio medio di partenza (5%) e la correzione (data dalla differenza delle aggiunte e delle detrazioni) desunta dai coefficienti. Sulla scorta dei calcoli condotti, il saggio di capitalizzazione si quantifica al 4,20%.



CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE				
Unità immobiliare sita al Piano secondo - Foglio 34 part. 669 - Sub 16				
Caratteristiche dell'immobile	% proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazioni
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti pubblici	±0,22	0,05%	0,00%	L'immobile si trova nel centro abitato di Maierato e presenta carenze per quanto concerne i servizi di trasporto pubblico (unicamente bus)
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale.	±0,28	0,00%	-0,20%	In prossimità dell'abitazione è presente l'ufficio postale, nonché una scuola dell'infanzia e un'area verde adibita a ricreazione per i bambini
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa, previsione di peggioramento o miglioramento ambientale	±0,18	0,08%	0,00%	L'area appare completamente insediata, non si prevedono variazioni
Livello di inquinamento ambientale	±0,80	0,00%	-0,50%	L'immobile è ubicato nel centro abitato di Maierato ed è circondato da residenze e attività commerciali. Apparentemente non sembrano esserci fonti di inquinamento in prossimità
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60	0,00%	-0,30%	E'possibile parcheggiare lungo la Via antistante l'immobile, ovvero in prossimità della stessa.
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	±0,36	0,30%	0,00%	L'immobile manca di panoramicità
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	±0,20	0,00%	-0,15%	L'immobile appare luminoso ed è prospiciente la Via Cav. Di Vittorio Veneto da un lato, i cortili di proprietà private da altri due e aperta campagna sul retro
Quota rispetto al piano stradale	±0,08	0,04%	0,00%	L'immobile è sito al piano secondo di un immobile privo di ascensore
Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti	±0,06	0,00%	0,00%	L'immobile presenta dimensioni perfettamente nella norma per la sua funzionalità
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna	±0,16	0,00%	-0,10%	L'immobile appare completamente ultimato e in buono stato conservativo. La facciata dell'edificio si trova allo stato rustico e manca di tinteggiatura, alcuni appartamenti sono in fase di stati di costruzione
Livello tecnologico e di efficienza dei servizi. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinari. Livello di sicurezza strutturale	±0,12	0,00%	-0,08%	L'immobile non necessita di particolare manutenzione, se non in corrispondenza della facciata. I servizi appaiono funzionanti e non sono state rilevate crepe e/o lesioni tali da far pensare a una compromissione della sicurezza strutturale
Età dell'edificio	±0,10	0,03%	0,00%	Sulla base degli estremi della concessione edilizia, l'edificio dovrebbe avere circa 45 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazione nei pagamenti (mutui edilizi)	±0,06	0,00%	0,00%	Situazione nella media
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04	0,03%	0,00%	Situazione nella media
TOTALE DETRAZIONI E AGGIUNTE		0,53%	-1,33%	
TOTALE CORREZIONI AL SAGGIO MEDIO		-0,80%		

Tabella 13 - Calcolo del saggio di capitalizzazione.

Stima del valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile è stato ottenuto dividendo il reddito netto annuale per il saggio di capitalizzazione calcolato nel punto precedente. Sulla scorta dei risultati ottenuti dal calcolo anzidetto, il più probabile valore di stima per via analitica dell'unità immobiliare è riportato nella Tabella 14:



<i>Valutazione del prezzo di mercato con il metodo analitico</i>					
<i>unità</i>	<i>Categoria catastale</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Reddito netto annuale</i>	<i>Saggio di capitalizzazione</i>	<i>Valore di mercato</i>
Foglio n.34 - Part. 669 - Sub 16	A/3 Abitazione di tipo economico	132,53 mq	3.990,66 €	4,69%	85.088,68 €

Tabella 14 - Valore commerciale dell'immobile calcolato con metodo analitico.

➤ **CONFRONTO TRA I VALORI TROVATI E FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

FINALE

Dal confronto tra i valori ottenuti con il metodo di stima sintetico e con quello analitico di capitalizzazione dei redditi, si è osservato uno scostamento dei valori dello 0,33%. Il metodo analitico ha, quindi, validato quanto stimato per via sintetica in quanto lo scostamento massimo si è mantenuto al di sotto del tetto del 10%.

Considerata, quindi, la vicinanza tra i valori commerciali ottenuti con i due metodi si è deciso di adottare quale valore commerciale degli immobili quello derivante dalla rispettiva media aritmetica. Quanto sopra affermato viene sintetizzato nelle tabelle seguenti :

CONFRONTO TRA METODI SINTETICO E ANALITICO – VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE	
<i>Unità immobiliare sita al Piano terzo - Foglio 34, part. 669 - Sub 16</i>	
Valore commerciale ottenuto a mezzo di stima sintetica	€ 85.368,19
Valore commerciale ottenuto a mezzo di stima analitica	€ 85.088,68
% SCOSTAMENTO TRA I DUE IMPORTI	0,33% <10%

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 85.228,43

Tabella 15 - Media tra i due metodi: valore commerciali finale. Abitazione di tipo economico

➤ **SINTESI DEI RISULTATI DI STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

SINTESI DEI RISULTATI DI STIMA	
Valore commerciale Unità immobiliare sita al Piano terzo - Foglio 34, part. 669 - Sub 16 - Categori A/3 - Abitazione di tipo economico	€ 85.228,43

Tabella 16 – Sintesi dei risultati di stima e valore di mercato dell'immobile



3.1.10 QUESITO N.10

“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”;

Come evidenziato nel §3.1.8, il bene oggetto di pignoramento si compone da un’unica unità immobiliare, accatastata in categoria A/3 – *Abitazione di tipo economico*. Considerando la categoria attualmente assegnata (A/3), gravano sull’immobile delle spese fisse legate alle varie imposte a norma di Legge, ovvero IMU e TARI. Non è prevista l’applicazione della TASI.

Per la valutazione delle tasse di cui sopra si è fatto riferimento al sito www.amministrazionicomunali.it, adoperando per il calcolo dell’IMU le aliquote approvate dall’Amministrazione comunale con Delibera n. 9 del 23/05/2023.

I risultati a cui si è pervenuti sono sintetizzati nelle tabelle seguenti:

➤ IMU

<i>Categoria immobile</i>	<i>Ente</i>	<i>Rendita</i>	<i>Rivalutata</i>	<i>Aliquota</i>	<i>Imposta</i>
A/3 – Abitazione di tipo economico	E836	247,70 €		8,6‰	357,88 €
TOTALE IMU ANNUALE					357,88 €

In merito al calcolo della TARI, non è possibile effettuare un calcolo nella fase in essere, a tal proposito si rimanda ai contenuti presenti nella DELIBERA n.9 del 14/07/2022, attualmente vigente. Non si rilevano spese straordinarie già deliberate il cui debito non sia ancora scaduto, né spese condominiale non saldate.

Per quanto concerne, in conclusione, gli eventuali procedimenti giudiziari gravanti sull’immobile, oltre all’atto di pignoramento già indicato tra le formalità (§3.1.6) e trascritto in data 17/04/2023, Registro Particolare 2011 Registro Generale 2665, si riscontra una Domanda Giudiziale, trascritta in data 16/02/2021, Registro Particolare 613 Registro Generale 697, inerente una richiesta di Riduzione di Donazione, avanzata da nato a Maierato in data contro nato in Maierato il , nata in Maierato, nato in Maierato il e nata in Maierato il.



3.1.11 QUESITO N.11

“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 immobiliare pignorate ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli”;

I beni oggetto di pignoramento consistono in un LOTTO UNICO, composto da un'unità immobiliare, ubicate alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 5, del Comune di Maierato (VV) e censite al NCEU del medesimo Comune al foglio n.34, particella 669, sub. 16.

Così come riportato nel §3.1.6, da accertamenti effettuati attraverso ispezione ipotecaria telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vibo Valentia e relativa al ventennio antecedente, per l'unità oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità riportate in ordine cronologico:

- ISCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 252 Registro Generale 2674. Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA DOMENICO Repertorio 124164/30421 del 12/05/2017 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
- TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 613 Registro Generale 697. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 2891 del 03/06/2019 **DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DONAZIONE**
- TRASCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 2011 Registro Generale 2665. Pubblico ufficiale TRIBUNALE VIBO VALENTIA - UNEP Repertorio 265 del 17/03/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Al netto della domanda giudiziale, per tutte le altre formalità sopra riportate dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Sulla scorta dei dati riportati sulla visura ipocatastale del bene oggetto di pignoramento, alla data del deposito della perizia non sono emerse ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle singole unità immobiliare pignorate oltre quelle già indicate in precedenza.

3.1.12 QUESITO N.12

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

I dati necessari per la voltura catastale dei beni all'aggiudicatario sono i seguenti:



- Copia originale o copia conforme dell’atto di provenienza;
- Dati relativi all’atto stesso e nominativo del notaio rogante;
- Dati dell’avente diritto per la richiesta della voltura (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellulare, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati della parte cedente (nome/i, cognome/i, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellulare, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati della parte acquisente (nome/i, cognome/i, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, cellulare, mail) e copia di un documento in corso di validità;
- Dati catastali e identificativi del bene oggetto di voltura.

3.1.13 QUESITO N.13

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

Sulla scorta di quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si è riscontrata la presenza di alcun materiale per cui si debba procedere con lo smaltimento a norma di legge.

3.1.14 QUESITO N.14

“Ove possibile, sempre in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d’uso del bene”

L’immobile oggetto di pignoramento, sito al piano secondo di un edificio multipiano, allo stato attuale risulta accatasto nella categoria A/3, ovvero quale immobile residenziale di tipo economico. Sulla base delle caratteristiche dell’abitazione, la stessa potrebbe essere convertita in altre categorie catastali funzionalmente analoghe, ovvero in B&B o in Affittacamere, sia professionale che occasionale, nel rispetto delle Leggi Regionali n.2 del 26 febbraio 2003 e n.34 del 7 agosto 2018.

3.1.15 QUESITO N.15

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



Sulla base delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo e dell'analisi della documentazione messa a disposizione e rinvenuta, si può affermare che, con molta probabilità, non sono stati concessi contributi regionali, ovvero comunitari, sull'immobile oggetto di pignoramento.

3.1.16 QUESITO N.16

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

Non vi sono ulteriori informazioni da aggiungere.

4. CONCLUSIONI

Certa di aver ottemperato all'incarico conferitomi e rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento, rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

1. Allegato A – Planimetria del bene, documentazione catastale, verbali di sopralluogo;
2. Allegato B – Documentazione fotografica;
3. Allegato C – Avvisi di ricevimento raccomandate (pec) relative a comunicazioni inizio operazioni peritali.

Vengono, altresì, allegati separatamente come da esplicita richiesta del Sig. Giudice:

- Descrizione del bene oggetto di pignoramento con identificazione catastale;
- Elenco delle formalità.

Il CTU
Ing. Daniela Farina



Monterosso Calabro, li 22/03/2024



Indice

1.	Premessa	1
2.	Cronologia delle fasi di indagine	4
3.	Relazione tecnica	5
3.1	Risposta ai quesiti.....	6
3.1.1	Quesito n.1	6
3.1.2	Quesito n.2	6
3.1.3	Quesito n.3	12
3.1.4	Quesito n.4	12
3.1.5	Quesito n.5	13
3.1.6	Quesito n.6	14
3.1.7	Quesito n.7	15
3.1.8	Quesito n.8	17
3.1.9	Quesito n.9	17
<input type="checkbox"/>	Computo delle superfici commerciali.....	18
<input type="checkbox"/>	Stima del valore di mercato con metodo comparativo sintetico	19
<input type="checkbox"/>	Stima del valore di mercato con metodo analitico	22
<input type="checkbox"/>	Confronto tra i valori trovati e formulazione del giudizio di stima finale	26
3.1.10	Quesito n.10	27
3.1.11	Quesito n.11	28
3.1.12	Quesito n.12	28
3.1.13	Quesito n.13	29
3.1.14	Quesito n.14	29
3.1.15	Quesito n.15	29
3.1.16	Quesito n.16	30
4	Conclusioni	30

