

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE: DOTT.SSA GIULIA OREFICE

## RELAZIONE DI STIMA

**PROCEDURA D' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°50/2022**

**TRA**

**SIRIO NPL S.R.L.**

**CONTRO**

**Allegati:**

**ALLEGATO A: Planimetrie catastali;**

**ALLEGATO B: Visure catastali aggiornate;**

**ALLEGATO C: Fotografie;**

**ALLEGATO D: Attestato agibilità**

STUDIO TECNICO

ING. MASSIMO MAZZEO

VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170

email: [massimo.mazzeo@ingpec.eu](mailto:massimo.mazzeo@ingpec.eu)

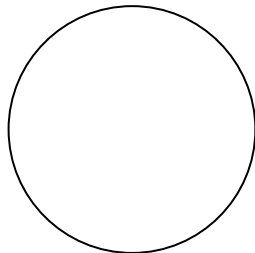
VIA BOCCACCIO N.5, 89900 VIBO VALENTIA; cell. 3294249170  
email: [massimo.mazzeo@ingpec.eu](mailto:massimo.mazzeo@ingpec.eu)

STUDIO TECNICO

ING. MASSIMO MAZZEO

LO STIMATORE

*Dott. Ing. Massimo Mazzeo*



-----

## PDF Eraser Free

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ingegnere Massimo Mazzeo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia al n° 221, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Mario Miele, Stimatore nella Procedura Esecutiva n. 50/2022.

In data 15.12.2022, ha prestato il giuramento di rito e contestualmente ha acquisito dalla Cancelleria il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva.

Esaminato il fascicolo di causa, verificati i beni oggetto di pignoramento ed effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio, coordinato con il Custode Giudiziario notaio Beatrice Romano, ha comunicato con raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali congiunte.

Il 15/12/2022, il sottoscritto e il Custode Giudiziario nominato, hanno iniziato in Mileto frazione Paravati le operazioni peritali, ma non si è potuto accedere agli immobili. Si è concordato un secondo sopralluogo per il 02/02/2023, effettuando il sopralluogo sui beni oggetto di pignoramento, accompagnato dal signor \_\_\_\_\_ figlio della signora \_\_\_\_\_

I beni oggetto di pignoramento risultano ubicati nel comune di Mileto frazione Paravati e sono identificati nell'atto di pignoramento come:

- 1) *Immobile sito in Mileto (VV) alla via Morabito n. 52 piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11 particella 1313 sub 11 (originata dalla soppressione della p.lla 1313 sub 1) cat. C/6 classe 2 RC € 206,69;*
- 2) *Immobile sito in Mileto (VV) alla via San Vincenzo piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11 particella 738 cat. A/4 classe 1 RC € 209,17;*
- 3) *Immobile sito in Mileto (VV) alla via Morabito n. 50 piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11 particella 1313 sub 3 cat. C/6 classe 2 RC € 51,34;*
- 4) *Immobile sito in Mileto (VV) alla località Mileto Vecchio piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 20 particella 269 cat. D/10 RC € 1.452,00;*

**Trasmessa la bozza della relazione alle parti non sono state fatte osservazioni.**

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

#### **QUESITO 1**

**Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;**

#### **QUESITO 2**

## **PDF Eraser Free**

Identificare 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 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;

### **QUESITO 3**

A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso;

### **QUESITO 4**

Riferire sullo stato di possesso dei beni pignorati con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene 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;

### **QUESITO 5**

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri e 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.

### **QUESITO 6**

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate 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.

### **QUESITO 7**

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Nel caso di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art.46 del D. Lgs 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione sia 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.

## **PDF Eraser Free**

### **QUESITO 8**

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

### **QUESITO 9**

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

- a) 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;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;

### **QUESITO 10**

Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando 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 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 di stima dell'immobile, l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 manutenzione, lo stato di possesso (a riguardo consideri 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;

### **QUESITO 11**

Indicare 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 anteriore alla data della redazione della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

### **QUESITO 12**

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

### **QUESITO 13**

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

## **PDF Eraser Free**

### **QUESITO 14**

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.).

### **QUESITO 15**

Ove possibile, 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.

### **QUESITO 16**

Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

### **QUESITO 17**

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

## **OSSERVAZIONI PRELIMINARI**

Prima della stesura della relazione di stima occorre evidenziare quanto segue:

Punto 2 dell'atto di pignoramento: “..Immobile sito in Mileto (VV) alla via San Vincenzo piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11 particella 738 cat. A/4 classe 1 RC € 209,17;..” è la casa di abitazione della debitrice esecutata, essa si sviluppa su due piani indipendenti.

La casa di antica realizzazione, è stata ristrutturata ma conserva la caratteristica di casa di tipo popolare. Prima della stima essa deve essere rilevata; censita catastalmente in maniera corretta ed inserita la planimetria che attualmente non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Per le attività di rilievo immobile e corretto censimento catastale, nonché inserimento della planimetria il costo risulta circa 1800,00€.

Il sottoscritto chiede l'autorizzazione per effettuare tali operazioni prima di procedere alla stima.

Per quanto riguarda il valore dell'indennità di occupazione, relativo al piano terra in quanto dal sopralluogo il piano primo si nota non essere abitato, l'importo può stimarsi in €/mese 150,00.

Punto 4 dell'atto di pignoramento: “ Immobile sito in Mileto (VV) alla località Mileto Vecchio piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 20 particella 269 cat. D/10 RC € 1.452,00; “

## PDF Eraser Free

Per quanto riguarda tale bene il sottoscritto evidenzia, che il pignoramento è relativa al bene identificato al N.C.E.U. foglio 20 particella 269. Il bene è un capannone utilizzato per contenere galline ovaiole ed è identificato con la particella 269, non è stato però pignorato l'accesso al capannone che ha una propria identificazione catastale (particella 268). Per tal ragione il sottoscritto ritiene che il capannone senza l'accesso non possa essere inserito in un lotto di vendita.

Tavola n.1 con indicazione delle particelle pignorate.



Il sottoscritto evidenzia inoltre che per tale immobile al Comune di Immeto non sono stati reperiti le autorizzazioni per la sua realizzazione. Il tecnico riferisce che molto probabilmente l'immobile è stato realizzato e poi sanato mediante condono edilizio, purtroppo sono pratiche trattate da tecnici esterni ed il tempo concesso per la redazione della perizia non è stato sufficiente per il recupero dei dati urbanistici.

Per tale bene il sottoscritto chiede una proroga per consentire il ritrovamento dei dati urbanistici e nel contempo chiede alla S.V.I. dare indicazioni sulle problematiche sopra riportate.

Si trasmette quindi la stima dei lotti 1 e 3 restando in attesa di disposizioni per gli altri.

## PDF Eraser Free

**LOTTO 1: Locale commerciale sito in Mileto frazione Paravati, via Giuseppe Morabito n. 52 identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di Mileto al foglio 11 particella 1313 sub 11.**

### RISPOSTA AL QUESITO 1

#### **1 Avvertire questo Giudice in caso di ....**

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto con autorizzazione del Giudice, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

### RISPOSTA AL QUESITO 2

**2 identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.**

Fotografia n.1 estratta da Google per l'individuazione dell'area di sedime del bene oggetto di stima



Il bene oggetto della presente relazione è un magazzino destinato ad attività commerciale, sito in Mileto frazione Paravati, via Giuseppe Morabito n. 52, posto al piano terra, di un immobile realizzato con struttura portante in cemento armato e composto da piano terra, primo e secondo.

Il pignoramento promosso dalla Sirio NPL s.r.l. R.G. 50/2022 fa riferimento a:

Fotografia n.2 per individuare il bene



## PDF Eraser Free

1) *Immobile sito in Mileto (VV) alla via Morabito n. 52 piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11 particella 1313 sub 11 (originata dalla soppressione della p.lla 1313 sub 1) cat. C/6 classe 2 RC € 206,69;*

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. del comune di Mileto in testa a:

- [redacted] nata [redacted] proprietà 1/1;
- foglio n.11 particella n.1313 sub 11 categoria C/1 classe 2 consistenza 61 mq. Superficie catastale 69 mq Rendita 286,69€ via Giuseppe Morabito n. 52 Piano Terra;

Dal sopralluogo effettuato la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile confina con: Via G. Morabito, vano scala identificato al sub 9, sub 1, particelle catastali 1070,1154,880, subalterno 3 salvo altri.

Il bene proviene alla debitrice esecutata signora [redacted] come segue:

- in parte per accessione a seguito di costruzione su suolo di proprietà esclusiva della sig.ra [redacted] riportato in catasto terreni del comune di Mileto al foglio di mappa 11 particelle 533/a e 533/b - per la quota in 15/70 (quindici settantesimi) - acquistato a titolo oneroso dai sigg. [redacted] nata [redacted] [redacted] nata a [redacted]

[redacted] nata a [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] nato [redacted] nato a [redacted]

[redacted] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Dr. Nunzio NASO in data 22.02.1975;

- in parte per acquisto a titolo oneroso dalla sig.ra [redacted] nata [redacted] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio dr. Domenico Scordamaglia del 6.02.2007, repertorio n. 114366, in quanto detti immobili sono stati costruiti - per la quota successivamente quantificata in 55/70 (cinquantacinque settantesimi) dell'intero - su suolo di proprietà esclusiva della sig.ra [redacted] identificato in catasto al foglio di mappa 11 particella 845 dalla stessa acquistato con atto ricevuto dal Notaio Dr. Antonio Naccari in data 22.01.1971, repertorio n. 23.262.



## PDF Eraser Free

### 3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale commerciale posto al piano terra di una fabbricato realizzato in cemento armato a più piani, con accesso diretto dalla via G.Morabito al numero civico 52. Il locale è chiuso con porte esterne in ferro e poi porte interne in alluminio.

Si compone di un'unica stanza, dotata di spogliatoio e bagno, una volta adibito a vendita di uova. Il locale è pavimentato, con pavimenti in monocottura, pareti tinteggiate con pittura ducotone colore bianco. Il locale ha collegamento alla rete idrica, e alla fogna comunale ed è dotato di impianto elettrico a norma.

Il locale è in buono stato d'uso, posizionato al centro della frazione Paravati, facilmente raggiungibile.

**La superficie catastale del locale è mq.69.**

### 4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

Il locale commerciale, per come meglio evidenziato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario, non è in attività.

### 5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità;

- iscrizione di ipoteca giudiziale n.2594/489 del 11/05/2009 a favore di Banca Carime s.p.a. per un importo di €22.000,00 a garanzia di capitale di 9.224,07€.
- Trascrizione n. 6375/5572 del 03/11/2022 pignoramento immobiliare Tribunale di Vibo Valentia a favore SIRIO NPL s.r.l.;

Il costo per la cancellazione 588,00€ oltre compensi professionali.

Dalle verifiche risulta che per l'immobile non esistono oneri di natura condominiale arretrati.



## **PDF Eraser Free**

**7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali ....**

L'immobile è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1053 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1055 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1057 del 14/01/2003;

Attestato di agibilità del 02/05/2016 protocollo 3986

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

Non è necessario effettuare variazioni o aggiornamenti catastali.

**9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

- a) **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;**
- b) **della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;**

Agli atti non è presente l'A.P.E., il sottoscritto prima del decreto di trasferimento trasmetterà al Custode Giudiziario l'APE.

**10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione ....**

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si sono tenuti in considerazione i valori OMI per l'area di **Mileto frazione Paravati**, mediati con quanto ricavato da indagini di mercato per l'area ove ubicato il bene oggetto di stima.

Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

**Stima analitica a capitalizzazione di reddito**

## PDF Eraser Free

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Usando la formula di seguito riportata si ottiene il probabile valore di mercato dell'immobile.

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Si è assunto un prezzo medio di affitto di **€/mq.1.5**

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 3,00%
locale	69,00	69,00	1,50	103,50	1.242,00	99,36	86,94	124,20	37,26	24,84	13,04	385,64	856,36	28.545,30
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	1,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	69,00	70,25		103,50	1.242,00	99,36	86,94	124,20	37,26	24,84	13,04	385,64	856,36	28.545,30
<b>Norma UNI 10750:2005</b> (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **28.545,30€**.

**Stima sintetica** consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

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

## PDF Eraser Free

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

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

**Coefficiente di orientamento Co:** Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

**Coefficiente di panoramicità Cpa:** Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

**Coefficiente di prospetto Cpr:** Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

**Coefficiente di luminosità Cl:** Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

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

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile è inserito in un avviato villaggio turistico si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
locale	69,00	69,00	450,00	31050,00	1552,50	2.980,40	4532,90	26517,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	69,00	69,00	somma	31050,00	1552,50	2980,40	4532,90	26.517,10

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € 26.517,10.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese di sanatoria ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

## PDF Eraser Free

Valutazione dell'immobile, con arrotondamenti:

€27.500,00

**11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie .....**

Non sono state riscontrate spese condominiali arretrate, in quanto non c'è condominio.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato sul bene oggetto di pignoramento:

- iscrizione di ipoteca giudiziale n.2594/489 del 11/05/2009 a favore di Banca Carime s.p.a. per un importo di €22.000,00 a garanzia di capitale di 9.224,07€.
- Trascrizione n. 6375/5572 del 03/11/2022 pignoramento immobiliare Tribunale di Vibo Valentia a favore SIRIO NPL s.r.l.;

Il costo per la cancellazione 588,00€ oltre compensi professionali.

**13) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;**

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati sotto riportati:

N.C.E.U. del comune di Mileto in testa a:

- nata a [REDACTED] proprietà 1/1;
- foglio n.11 particella n.1313 sub 11 categoria C/1 classe 2 consistenza 61 mq. Superficie catastale 69 mq Rendita 286,69€ via Giuseppe Morabito n. 52 Piano Terra;

**Confini:** L'immobile confina con: Via G. Morabito, vano scala identificato al sub 9, sub 1, particelle catastali 1070,1154,880, subalterno 3 salvo altri.

**14) 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.).**

**15) Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di**

## **PDF Eraser Free**

**fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.**

**16) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.**

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

## PDF Eraser Free

**LOTTO 2: Locale destinato a autorimessa sito in Mileto frazione Paravati, via Giuseppe Morabito n. 50 identificato catastalmente al N.C.E.U. del comune di Mileto al foglio 11 particella 1313 sub 3.**

### RISPOSTA AL QUESITO 1

#### **1 Avvertire questo Giudice in caso di ....**

L'accesso al bene oggetto di pignoramento è avvenuto con autorizzazione del Giudice, per come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

### RISPOSTA AL QUESITO 2

**2 identificare il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento.**

Fotografia n.1 estratta da Google per l'individuazione dell'area di sedime del bene oggetto di stima



Il bene oggetto della presente relazione è una autorimessa, sito in Mileto frazione Paravati, via Giuseppe Morabito n. 52, posto al piano terra, di un immobile realizzato con struttura portante in cemento armato e composto da piano terra, primo e secondo.

Il pignoramento promosso dalla Sirio NPL s.r.l. R.G. 50/2022 fa riferimento a:

Fotografia n.2: individuazione del bene



## PDF Eraser Free

3) *Immobile sito in Mileto (VV) alla via Morabito n. 50 piano T, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 11 particella 1313 sub 3 cat. C/6 classe 2 RC € 51,34;*

Da un punto di vista catastale il bene oggetto di stima ha i seguenti dati catastali:

N.C.E.U. del comune di Mileto in testa a:

- nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà 1/1;
- foglio n.11 particella n.1313 sub 3 categoria C/6 classe 2 consistenza 71 mq. Superficie catastale 73 mq Rendita 51,34€ via Giuseppe Morabito n. 50 Piano Terra;

Dal sopralluogo effettuato la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile confina con: Via G. Morabito, subalterno 11, particelle catastali 1070,1154,880 vano scala identificato al sub 10 salvo altri.

Il bene proviene alla debitrice esecutata signora [REDACTED] per accessione a seguito di costruzione su suolo riportato in catasto terreni del comune di Mileto al foglio di mappa 11 particelle 533/a e 533/b acquistato a titolo oneroso atto di compravendita ricevuto dal Notaio Dr. Nunzio NASO in data 22.02.1975.

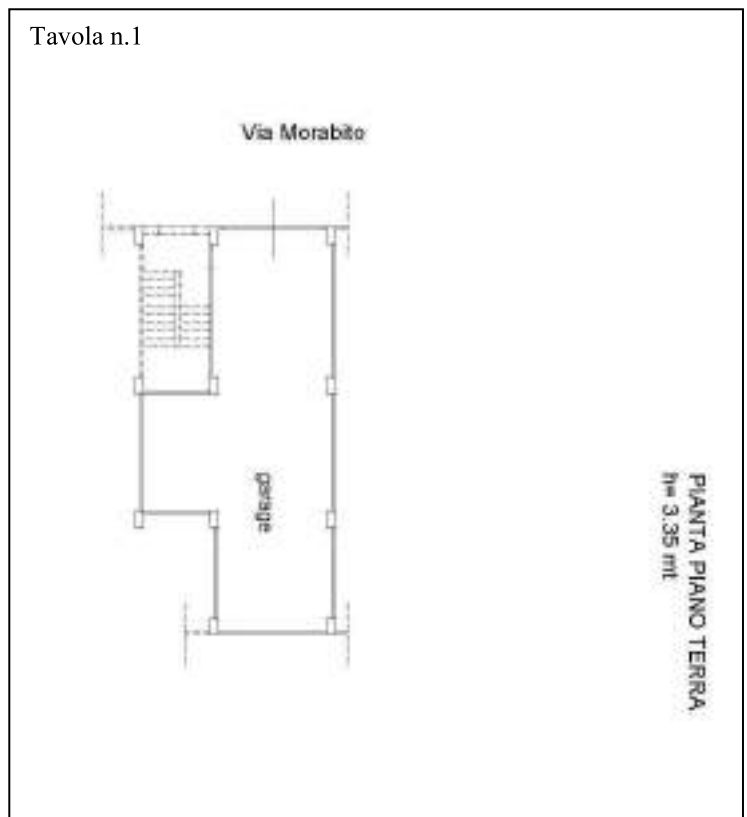
### 3) Fornire una sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto della presente stima è un locale destinato ad autorimessa posto al piano terra di una fabbricato realizzato in cemento armato a più piani, con accesso diretto dalla via G.Morabito al numero civico 50. Il locale è chiuso con porte esterne in ferro e poi porte interne in alluminio.

Si compone di un'unica stanza, lasciato allo stato rustico.

Il locale è posizionato al centro della frazione Paravati, facilmente raggiungibile.

**La superficie catastale del locale è mq.73.**





## **PDF Eraser Free**

### **4) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione- se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione**

Il locale, per come meglio evidenziato nel verbale redatto dal Custode Giudiziario, non è in attività.

### **5-6) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente....**

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità;

- iscrizione di ipoteca giudiziale n.2594/489 del 11/05/2009 a favore di Banca Carime s.p.a. per un importo di €22.000,00 a garanzia di capitale di 9.224,07€.
- Trascrizione n. 6375/5572 del 03/11/2022 pignoramento immobiliare Tribunale di Vibo Valentia a favore SIRIO NPL s.r.l.;

Il costo per la cancellazione 588,00€ oltre compensi professionali.

Dalle verifiche risulta che per l'immobile non esistono oneri di natura condominiale arretrati.

### **7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali ....**

L'immobile è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1053 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1055 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1057 del 14/01/2003;

Attestato di agibilità del 02/05/2016 protocollo 3986

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

Non è necessario effettuare variazioni o aggiornamenti catastali.

### **9) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:**

- c) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

## PDF Eraser Free

- d) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;

Agli atti non è presente l'A.P.E., il sottoscritto prima del decreto di trasferimento trasmetterà al Custode Giudiziario l'APE.

### **10) Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione ....**

Per quanto riguarda la valutazione del bene oggetto di stima, si sono tenuti in considerazione i valori OMI per l'area di **Mileto frazione Paravati**, mediati con quanto ricavato da indagini di mercato per l'area ove ubicato il bene oggetto di stima.

Per la stima si è adottata una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

#### **Stima analitica a capitalizzazione di reddito**

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Usando la formula di seguito riportata si ottiene il probabile valore di mercato dell'immobile.

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

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

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

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

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Si è assunto un prezzo medio di affitto di **€/mq.1.2**

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento si avrà:

## PDF Eraser Free

	Sup. netta immobile mq.	superficie adeguata	prezzo medio di affitto mensile €/mq	reddito mensile	redd.annuo lordo	Q7-12%	SERVIZI-8%	TR7-11%	AMMNE2-4%	SFITTO2-3%	INTERESSI	SOMMANO	reddito normale medio annuo	STIMA 3,00%
locale	73,00	73,00	1,20	87,60	1.051,20	84,10	73,58	105,12	31,54	21,02	11,04	326,40	724,80	24.160,08
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1,25												
	73,00	74,25		87,60	1.051,20	84,10	73,58	105,12	31,54	21,02	11,04	326,40	724,80	24.160,08
<b>Norma UNI 10750:2005</b> (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)														
balconi calcolati al 25%														
Giardino calcolato al 10% fino a 25 mq. i restanti al 2%														
Terrazzo calcolato al 35% fino a 25 mq. il restante a 10%														
veranda calcolata al 60%														
pertinenze varie calcolate al 15% fino al 25mq. Il restante a 5%														

Dalla tabella sopra riportata è possibile vedere che il valore del bene ricavato mediante la stima analitica è **24.160,08€**.

**Stima sintetica** consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricaveremo gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

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

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.

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

**Coefficiente di orientamento Co:** Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali.

**Coefficiente di panoramicità Cpa:** Tale coefficiente considera la particolare posizione dell'edificio. Tale coefficiente assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

**Coefficiente di prospetto Cpr:** Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

## PDF Eraser Free

**Coefficiente di luminosità Cl:** Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

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

Adottando una media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona, considerando che l'immobile è inserito in un avviato villaggio turistico si ha:

	Sup. lorda mq.	sup. adeguata	valore unitario €/mq.	breve tempo (5%)		coeff (%)	somma	stima
locale	73,00	73,00	350,00	25550,00	1277,50	2.452,47	3729,97	21820,03
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00
	73,00	73,00	somma	25550,00	1277,50	2452,47	3729,97	21.820,03

Dalla tabella sopra riportata è possibile notare che il valore dell'immobile ottenuto mediante il metodo della stima sintetica è € **21.820,03**.

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, detraendo le spese di sanatoria ed effettuando un necessario arrotondamento, si ha:

**Valutazione dell'immobile, con arrotondamenti: €23.000,00**

**11) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie .....**

Non sono state riscontrate spese condominiali arretrate, in quanto non c'è condominio.

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si è riscontrato sul bene oggetto di pignoramento:

- iscrizione di ipoteca giudiziale n.2594/489 del 11/05/2009 a favore di Banca Carime s.p.a. per un importo di €22.000,00 a garanzia di capitale di 9.224,07€.
- Trascrizione n. 6375/5572 del 03/11/2022 pignoramento immobiliare Tribunale di Vibo Valentia a favore SIRIO NPL s.r.l.;

Il costo per la cancellazione 588,00€ oltre compensi professionali.

## PDF Eraser Free

### 13) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini.

I dati per la voltura all'aggiudicatario risultano, per il quadro A i dati dell'aggiudicatario, mentre per il quadro B i dati sotto riportati:

N.C.E.U. del comune di Mileto in testa a:

- . nata [REDACTED] il . proprietà 1/1;
- foglio n.11 particella n.1313 sub 3 categoria C/6 classe 2 consistenza 71 mq. Superficie catastale 73 mq Rendita 51,34€ via Giuseppe Morabito n. 50 Piano Terra;

**Confini:** L'immobile confina con: Via G. Morabito, subalterno 11, particelle catastali 1070,1154,880, vano scala identificato al sub 10 salvo altri.

14) 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.).

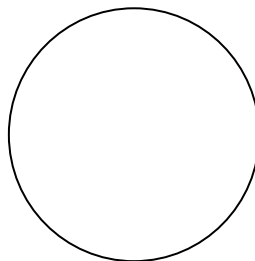
15) Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

16) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

Non vi è eternit da smaltire, non è necessario provvedere a convertire la destinazione d'uso del bene, non risultano erogati contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

*Tanto il C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento in merito  
Vibo Valentia, lì 08 giugno 2023*



**IL TECNICO**

*Dott. Ing. Massimo Mazzeo*

-----  
\_\_\_\_\_

**ELABORATO PLANIMETRICO**

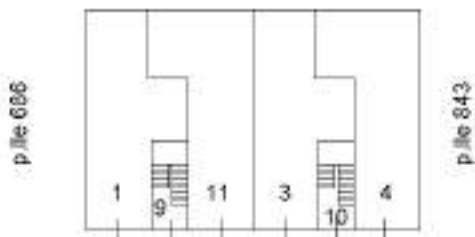
Compilato da:  
Colloca. Demenzion.  
Iscritto all' albo:  
Geometri  
Prov. Vibo Valentia N. 00374

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vibo Valentia

Comune di Mileto	Protocollo n. VV0040064 del 13/09/2016
Sezione: Foglio: 11 Particella: 1313	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	

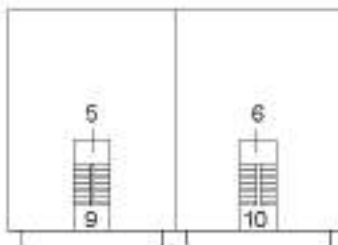
**PIANO TERRA**

p.le 1070-1154- 880

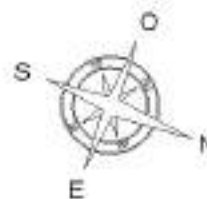
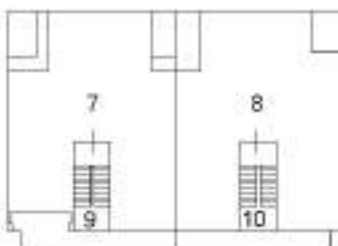


Via G. Morabito

**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



Ultima planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Crupi Domenico Antonio  
Iscritto all' albo:  
Geometri  
Prov. Vibo Valentia N. 97

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vibo Valentia

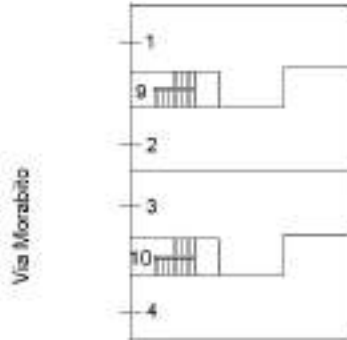
Comune di Mileto  
Sezione: Foglio: 11 Particella: 1313

Protocollo n. VV0083774 del 29/12/2006  
Tipo Mappale n. 81481 del 19/12/2006

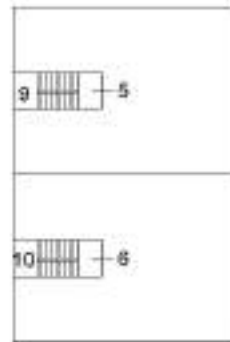
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

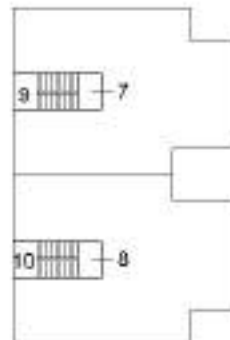
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Planimetria non attuale

**Agencia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Vibo Valentia

Dichiarazione protocollo n. VV0083774 del 29/12/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mileto

Via Morabito

civ. 50

Identificativi Catastali:

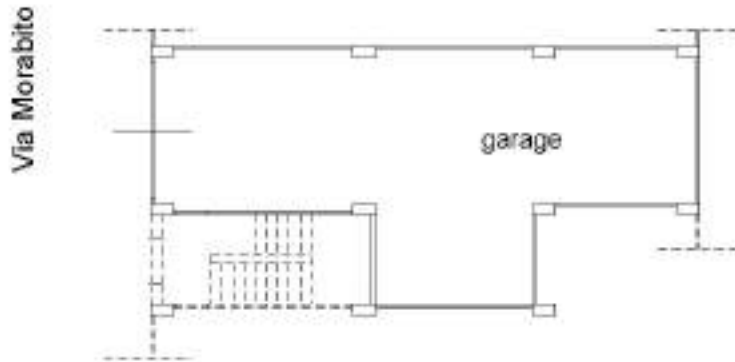
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 1313  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Crupi Domenico Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Vibo Valentia N. 97

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
h= 3.35 mt



Ultima planimetria in atti



**PDF FRASER FREE**  
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Vibo Valentia**

Dichiarazione protocollo n. VV0016672 del 26/04/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mileto

Via Giuseppe Morabito

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 1313

Subalterno: 11

Compilata da:

Sbriglio Pietro Francesco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Vibo Valentia

N. 00122

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H. = 3.50



Ultima planimetria in atti

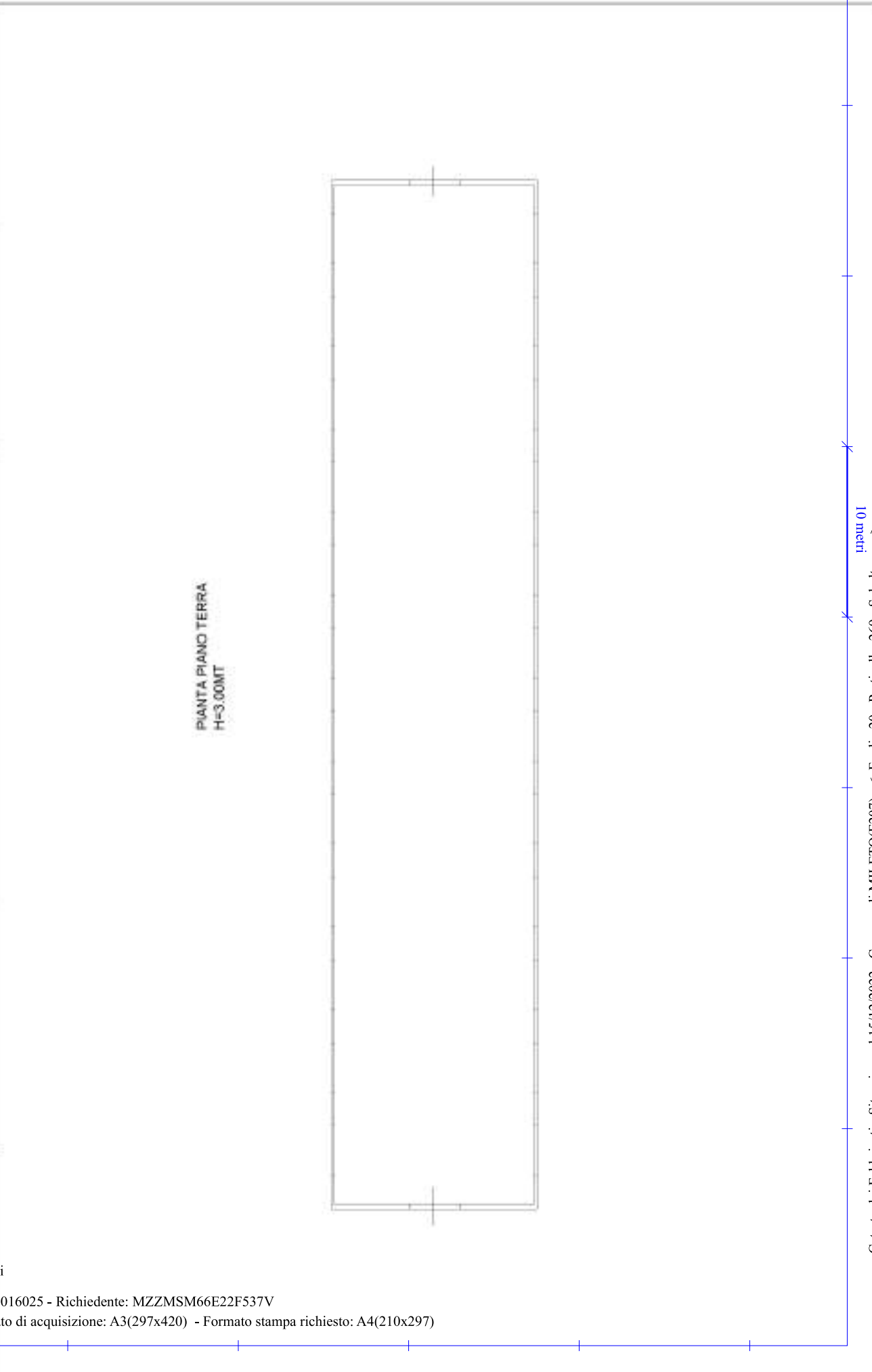
# PDF Eraser Free

Compilata da:  
 Crupi Domenico Antonio  
 iscritto all'albo:  
 0606473  
 Prov. Vibo Valentia - N. 97

Marchio: Casavalle  
 Sessione:  
 Foglio: 20  
 Particella: 269  
 Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. VV0076688 del 17/05/2007  
 Planimetria di u.i.v. ex Comune di Mileto  
 Località Mileto Vecchio

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Vibo Valentia



Ultima planimetria in atti

## BANCA DATI delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VIGEVANO

Categoria: MILITO

Facoltà/conservazione: PERFEZIONAMENTO

Cadre di zona: 02

Mirrored catastrale: no

Tipologia prevalente: Edifici di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	210	310	L	1	1,4	L
Reggio	NORMALE	405	500	L	2,5	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Poiché sulla base del mercato non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Reggio il valore di D/N/VS indica l'entità riferita alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nota: la tipologia è indicata lo stato di conservazione e nella tabella che può assumere i seguenti valori

- 02: no

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 11 Particella 1313 Subalterno 11

**Classamento:**

Rendita: Euro 286,69

Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 61 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA GIUSEPPE MORABITO n. 52 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 69 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2017 Pratica n. VV0018901 in atti dal 26/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5042.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

---

» **Dati identificativi**

Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 11 Particella 1313 Subalterno 11

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/04/2016  
Pratica n. VV0016672 in atti dal 26/04/2016 GARAGE-  
ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 3234.1/2016)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 11 Particella 1313

---

» **Indirizzo**

VIA GIUSEPPE MORABITO n. 52 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/04/2016  
Pratica n. VV0016672 in atti dal 26/04/2016 GARAGE-  
ATTIVITA' COMMERCIALE (n. 3234.1/2016)

---

Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤ **Dati di classamento**

Rendita: Euro 286,69  
Categoria C/1<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 61 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2017  
Pratica n. VV0018901 in atti dal 26/04/2017  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5042.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

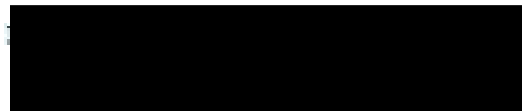
➤ **Dati di superficie**

Totale: 69 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/04/2016  
Pratica n. VV0016672 in atti dal 26/04/2016 Protocollo  
NSD n. GARAGE-ATTIVITA' COMMERCIALE (n.  
3234.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
26/04/2016, prot. n. VV0016672

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 06/02/2007 Pubblico  
ufficiale SCORDAMAGLIA Sede VIBO VALENTIA (VV)  
Repertorio n. 114366 - RECUPERO NOTA  
TRASC.684/07 Voltura n. 4593.1/2008 - Pratica n.  
VV0102310 in atti dal 18/11/2008

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

MILETO (F207) (VV)  
Foglio 11 Particella 1313 Subalterno 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2022**

**Dati identificativi:** Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 11 Particella 738

**Classamento:**

Rendita: Euro 209,17

Rendita: Lire 405.000

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 7,5 vani

**Indirizzo:** VIA SAN VINCENZO Piano T - 1

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 02/06/1999 in atti dal 02/06/1999 CLS-PROGETTO FINALIZZATO (n. 2316/1987)

» **Dati identificativi**

Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 11 Particella 738

Partita: 2950

COSTITUZIONE del 02/06/1999 in atti dal 02/06/1999  
CLS-PROGETTO FINALIZZATO (n. 2316/1987)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 11 Particella 738

» **Indirizzo**

VIA SAN VINCENZO Piano T - 1

COSTITUZIONE del 02/06/1999 in atti dal 02/06/1999  
CLS-PROGETTO FINALIZZATO (n. 2316/1987)

Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 209,17**  
Rendita: **Lire 405.000**  
Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**

COSTITUZIONE del 02/06/1999 in atti dal 02/06/1999  
CLS-PROGETTO FINALIZZATO (n. 2316/1987)

---

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

➤ **1.**  
[REDACTED]  
1. COSTITUZIONE del 02/06/1999 in atti dal  
02/06/1999 CLS-PROGETTO FINALIZZATO (n.  
2316/1987)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*

Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/12/2022**

**Dati identificativi:** Comune di MILETO (F207) (VV)

Foglio 20 Particella 268

**Classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 23,36

agrario Euro 21,28

Superficie: 11.114 m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 18,16	Euro 5,20
Reddito agrario	Euro 18,16	Euro 3,12
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	4.396	6.718
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	2	U

**Ultimo atto di aggiornamento:** TABELLA DI VARIAZIONE del 10/05/2017 Pratica n. VV0068097 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3026.1/2017)

**Annotazioni:** Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/05/2017 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2017.0020108 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA4732.2017.0002462)



Direzione Provinciale di Vibo Valentia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### ➤ Dati identificativi

Comune di **MILETO (F207) (VV)**  
Foglio **20** Particella **268**

Tipo Mappale del 17/11/2000 Pratica n. 73006 in atti dal 17/11/2000 (n. 4410.1/2000)

**Annotazione di immobile:** ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART.1,COMMA 8, DEL D.M.F. N. 701/94.

### ➤ Dati di classamento

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 23,36**

agrario **Euro 21,28**

Superficie: **11.114** m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 18,16	Euro 5,20
Reddito agrario	Euro 18,16	Euro 3,12
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	4.396	6.718
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	2	U

TABELLA DI VARIAZIONE del 10/05/2017 Pratica n. VV0068097 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3026.1/2017)

**Annotazioni:** Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/05/2017 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA.ADU.2017.0020108 (Scheda validazione/ fascicolo prot. n. ARCEA.CAA4732.2017.0002462)

### ➤ Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

➤ <sup>1</sup>  
(  
[REDACTED]  
)

1. TABELLA DI VARIAZIONE del 17/11/2000 - n. 4410.1/2000 - Pratica n. 73006 in atti dal 17/11/2000

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



PDF Eraser Free



COMUNE DI MILETO  
PROV. VV

Ricevuto all'Ufficio Protocollo  
in data 2-5-2016 Protocollo 101.3886

# ATTESTATO DI AGIBILITA'

## Decreto del Fare

(legge n. 98/2013 art. 30 G.U. 20.08.2013)



Spazio riservato all'Ufficio

Pratica n. \_\_\_\_\_ Archiviata n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Al Dirigente dell'Area  
Servizi Tecnici  
Comune di MILETO (VV)

La sottoscritta Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nella qualità di PROPRIETARIA, del  
fabbricato sito in Mileto, fraz. Paravati alla via G. Morabito, per il quale sono stati  
rilasciati le seguenti concessioni:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1053 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1055 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1057 del 14/01/2003;
- S.C.I.A. Prot. n. 3458 del 15/04/2016;

### PRESENTA

La dichiarazione del Professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità  
dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità relativa all'immobile identificato  
nel N.C.E.U. della provincia di Vibo Valentia, al foglio di mappa n. 11 del comune di  
Mileto, particella 1313, subalterni nn. 3 -11 (Piano terra), adibiti rispettivamente ad  
uso deposito e attività commerciale.

MILETO, LI' 02/05/2016

IN FEDE  
(Il richiedente)



# **ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITA' DELL'OPERA AL PROGETTO PRESENTATO E LA SUA AGIBILITA'**

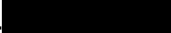
(ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010)

Il sottoscritto SBRIGLIO PIETRO FRANCESCO, iscritto all'Ordine degli ARCHITETTI della provincia di VIBO VALENTIA al N° 122, Codice Fiscale SBR PRF 63H29 F207E, nato a MILETO (VV), il 29/06/1963, con studio tecnico sito in MILETO (VV), C.A.P. 89852, Via Nicola Lombardi n° 44, tel./fax 0963/339650 – EMAIL [architettosbriglio@libero.it](mailto:architettosbriglio@libero.it) - PEC [pietrofrancescosbriglio@archworldpec.it](mailto:pietrofrancescosbriglio@archworldpec.it)

## **IN QUALITA' DI PROFESSIONISTA ABILITATO**

Relativo ad un fabbricato (piano terra), autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1053 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1055 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 del 14/01/2003;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1057 del 14/01/2003;
- S.C.I.A. Prot. n. 3458 del 15/04/2016;

nell'immobile sito in Mileto, frazione Pravati alla via G. Morabito, identificato al N.C.E.U. del comune di Mileto, al foglio di mappa n. 11, particella n. 1313, subalterni nn. 3, 11 – adibito rispettivamente ad uso deposito e attività commerciale, di proprietà della Sig. 

## **ATTESTA**

(ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 160/2010)

Sotto la propria responsabilità, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 481 del Codice Penale ed eseguiti i necessari accertamenti in riferimento alle vigenti norme, prescrizioni ed autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, ambientale (e altri eventualmente previsti dall'intervento da indicare es. pubblica sicurezza, prevenzione incendi, ecc..)

## **LA CONFORMITA' DELL'OPERA AI TITOLI EDILIZI E LA SUA AGIBILITA'**

A tal fine:

- ❖ Consapevole del fatto che, in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale (art. 481) e dalle leggi penali in materia di falsità negli atti, oltre alle conseguenze amministrative legate all'istanza ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000;
- ❖ Consapevole altresì che qualora emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione, il sottoscritto decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi di quanto disposto dall'art. 75 del D.P.R. 445/2000;

## **DICHIARA**

**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000**

- Che i lavori sono conformi alle autorizzazioni sopra citate.

## ALLEGA

- Copia della "Dichiarazione per l'iscrizione al Catasto" restituita dagli Uffici catastali con attestazione dell'avvenuta presentazione (visura e planimetrie di tutte le unità immobiliari);
- Dichiarazione dell'impresa installatrice GRILLO ALFREDO, con sede legale in via Balilla n. 13 - 89852 Mileto (VV) P.IVA 00982750796, che attesta la conformità degli impianti realizzati nei locali ubicati al piano terra di un fabbricato sito in Mileto, frazione Paravati alla Via Morabito n. 52, adibiti ad attività commerciale e deposito;
- **DICHIARAZIONE CONFORMITA' IGIENICO - SANITARIA**  
(Art. 20, comma 1, del D.P.R. 380/01)
- **Relazione tecnica asseverata**
- **Certificato di idoneità statica/conformità**, previsto dall'art. 67 del D.P.R. n. 380 (L. 1086/71 - L. 64/74), a firma dell'Ing. Gianfranco Mesiano
- **Copia documenti d'identità.**

## SI DICHIARA ALTRESI'

- Si dichiara la **conformità** delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di **superamento delle barriere architettoniche** indicata nell'art. 77 del D.P.R. b. 380/01 risultante dalla dichiarazione redatta da un tecnico abilitato (nei casi previsti dall'art. 82 "edifici pubblici e privati aperti al pubblico" la dichiarazione deve essere resa sotto forma di perizia giurata).

### Scarico delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura:

- Si dichiara che le opere realizzate non necessitano di nuovo allaccio alla pubblica fognatura in quanto già esistente.

### Dichiarazione locali:

- Si dichiara che i locali risultano salubri con l'avvenuta prosciugatura dei muri.

Mileto, lì 02/05/2016

VAL  
IL TECNICO ABILITATO  
  
(timbro e firma)

Si informa che ai sensi del comma 4 bis dell'art. 24 D.P.R. 380/2001 il certificato di agibilità può essere richiesto anche

- Per singoli edifici o singoli porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- Per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Nel quel caso il Direttore dei Lavori dovrà produrre una specifica attestazione corredata dalla documentazione necessaria al fine di verificare il rispetto delle sopracitate disposizioni.