



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

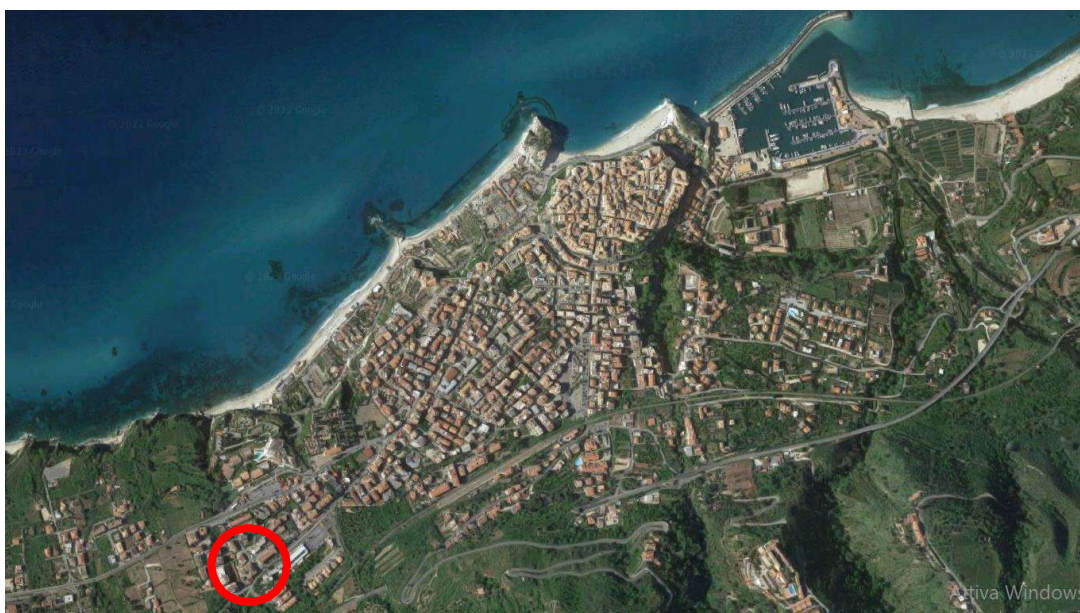
Esecuzioni immobiliari - Giudice: Dott. Mario Miele

PROC. ESEC. n° 56/2021

SIRIO NPL SRL contro XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BENI PIGNORATI: Appartamento sito in Tropea (VV), Via Giordano Bruno n.6- Località Vicce, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra)



Udienza al 04/04/2023

Custode : Avv. Laura Morelli

II CTU

Arch. Paola Baldo

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 56/2021

SIRIO NPL SRL contro XXX

L'Ill.mo sig. Giudice Dott. Mario Miele del Tribunale di Vibo Valentia in data 14 settembre 2022 ha conferito alla sottoscritta **Arch. Paola Baldo**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 375, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto. In occasione del giuramento di rito prestato in data 26 settembre veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati.

Effettuati gli accessi agli atti negli uffici pubblici per il ritiro e verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito ed effettuati i sopralluoghi e i rilievi degli immobili, la sottoscritta presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

1. Introduzione.....	4
2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.....	5
3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	6
4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.	7
5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO	9
6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	9
7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.	10
8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	11
9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI	12
10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	12
11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA	12
12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	18
13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.	18

14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.	19
15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA.....	19
16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO	19
17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI	19
18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI	19

ALLEGATI

- A.** Estratti di Mappa e planimetrie
 - B.** Visure storiche aggiornate
 - C.** Documenti Regolarità urbanistica
 - D.** Verbale di sopralluogo
 - E.** Rilievo Fotografico
 - F.** Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni
 - G.** Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
 - H.** Inizio operazioni peritali con avvisi ricevimento raccomandata
 - I.** Titoli di proprietà
 - J.** Valori OMI
 - K.** Ricevute invio della perizia alle parti
 - L.** Contratto comodato d'uso
 - M.** Nota Spese
-

1. Introduzione

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa. Si è verificato che con Atto di Pignoramento del 12/10/2021 rep. 1287, trascritto in data 11/11/2021 ai nn. 6146/5358, la società **Sirio NPL SRL** con sede a Conegliano (TV), rappresentata dall' Avv. Antonio Ferrara, Via M. Cervantes 55/5, Napoli, chiedeva al Tribunale di Vibo Valentia l'espropriazione dell'immobile di proprietà dei signori **XXX**, nati a XXX rispettivamente il XXXe XXXper la quota pari ad ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e precisamente:

“Immobile sito in Tropea (VV) riportato in catasto al Foglio n. 1 part.IIa 688 sub. 24 Cat. A/3”.

Si sono proseguite le operazioni programmando, insieme all'avv. **Laura Morelli**, custode nominato, **il sopralluogo** per la visione dei beni per il giorno **26 ottobre 2022 alle ore 16:00** con incontro presso i luoghi. La sottoscritta ha comunicato al creditore, tramite P.E.C., l'avviso della data e dell'orario di accesso ai beni pignorati (*allegato H*). Il custode ha provveduto ad avvisare, per raccomandata con avviso di ritorno, i creditori. Tale comunicazione è tornata indietro per compiuta giacenza. La documentazione catastale e l'indagine cartografica eseguita nei giorni precedenti hanno permesso l'individuazione univoca dell'immobile da periziare, consistente in un'abitazione ubicata in Tropea (VV), Via Giordano Bruno n.6, Località Vicce,posta al secondo piano in un più ampio edificio, e quindi, alla data e all'orario stabilito, ci si è recati nel luogo da periziare. Non è stato possibile accedere poiché non vi era presente nessuno. Dal nome sul citofono si è dedotto che l'immobile è occupato da uno studio legale. Si è contattato telefonicamente il professionista, che si è reso disponibile a fissare un nuovo appuntamento per

il sopralluogo. Il **14 Novembre 2022 alle ore 16:00** si ha avuto accesso al bene, alla presenza del custode e del Sig. XXX, terzo occupante dell'immobile. Si è proceduto visionando ed eseguendo ampio rilievo metrico e fotografico (*allegato E*). L'immobile pignorato si è presentato adibito a studio professionale per attività di Studio legale. L' avv. Bagnato ha consegnato copia di un contratto di comodato d'uso gratuito.

2. Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria,

A) *ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.*

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria si riscontra quanto segue.

Catasto

È presente l'estratto di mappa.

Conservatoria dei RR.II.

È presente la certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale redatta il 30 novembre 2021 dal Notaio Giulia Barbagallo, notaio in Castelvetro (TP). In essa sono riportate le seguenti formalità inerenti il bene pignorato (qui sintetizzati e meglio descritte nel paragrafo 7):

- I. Iscrizione contro del 12/03/2014 ai nn. 1396/63
(*Ipoteca Volontaria*)
- II. Trascrizione contro del 11/11/2021 ai nn. 6146/5358
(*Verbale di Pignoramento*)

Titolo di provenienza

È stato richiesto allo Studio Notarile del Dott. Domenico Scordamaglia (*allegato I*).

B) *aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti;*

certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni).

Si è provveduto ad acquisire ed aggiornare i documenti catastali, quali la visura storica (*allegato B*), l'estratto di mappa e la planimetria (*allegato A*).

C) il C.T.U. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza anteventennio, i cui estremi dovranno essere sempre indicati.

Dalla certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale allegata agli atti e dall'atto di provenienza ricevuto dal Notaio Domenico Scordamaglia (*allegato I*) risulta che l'immobile pignorato è di proprietà dei sig.ri **XXX**, nati [REDACTED] rispettivamente il XXXe XXX per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ai quali è pervenuto per acquisto da XXXe XXX, nati a XXX rispettivamente XXXX , **in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Scordamaglia Domenico, sede di Vibo Valentia, in data 22/12/2010** trascritto in data 28/12/2010 ai nn. 7769/5819. Ai venditori il bene era pervenuto da [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notaio Scordamaglia Domenico da Vibo Valentia del 04/12/2002 trascritto il 10/12/2002 ai nn. 4021/3549

3. Primo e Secondo quesito: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

Descrizione: abitazione di tipo economico ubicata al secondo piano di un più ampio fabbricato a tre piani fuori terra più seminterrato.

Ubicazione: Comune di Tropea (VV), Via Giordano Bruno n.6- Località

Vicce, Piano II.

Dati Catastali: Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Vibo Valentia (*allegato B*) l'immobile in esame è identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Tropea, al:

Foglio 1, particella 688 sub. 24, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4.5 vani, Dati di superficie: 98 mq. Rendita euro 290,51. In testa alla ditta: XXX (già generalizzati).

Confini: Vano Scala, appartamento identificato con sub.23, salvo altri.

Atto di pignoramento: Atto di Pignoramento del 12/10/2021 rep. 1287, trascritto in data 11/11/2021 ai nn. 6146/5358, la società **Sirio NPL SRL** con sede a Conegliano (TV), contro **XXX**, natia [REDACTED], rispettivamente il XXXe XXX per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. **Atto di provenienza:** per quanto riguarda gli estremi del titolo di provenienza si rimanda al paragrafo 2.C

4. Terzo quesito: DESCRIZIONE DEI BENI.

3. Provveda a fornire una sommaria descrizione dell/i bene/i, previo necessario accesso

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento sito nel comune di Tropea, luogo ad altissima vocazione turistica. È ubicato al secondo piano di un più ampio fabbricato, in Via Giordano Bruno n .6, Località Vicce. Sorge in una zona semicentrale, a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze della *Statale SS522*, dell'Ospedale, della Caserma dei Carabinieri, delle Scuole e di altri servizi.

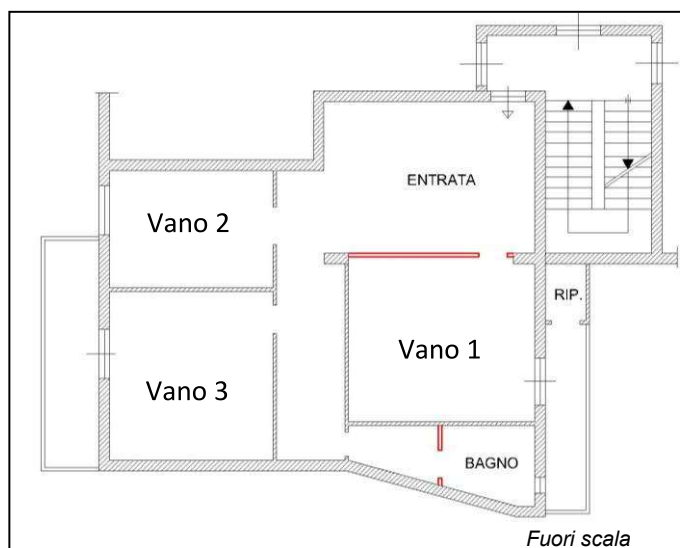


L'edificio prospetta su due strade: Viale don Mottola e Via Giordano Bruno. Da quest'ultima strada si ha l'accesso nel cortile condominiale, tramite cancello pedonale e cancello carrabile. Sono presenti nei dintorni un sufficiente numero di parcheggi.

La costruzione del fabbricato risale agli inizi degli anni '90. La struttura portante è in cemento armato con tetto di copertura in parte piano e in parte falde. Esternamente il corpo di fabbrica si presenta in condizioni d'uso e di manutenzione discreti, con necessità in alcune parti di un intervento di manutenzione ordinaria per il risanamento delle facciate. Il vano scala, privo di ascensore, versa in buone condizioni.

L'appartamento è ubicato al piano secondo per una superficie complessiva di circa 100 mq più 12 mq di balconi. Ha accesso diretto dal vano scala e

occupa circa un quarto del piano. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è adibita a studio professionale (studio legale) e presenta cenni di una recente ristrutturazione (anno 2019) che, rispetto alla distribuzione interna



presente in catasto ha portato alla costruzione di due pareti in cartongesso (indicate in rosso nella planimetria). È costituito da tre vani oltre l'ampia entrata, un bagno e due balconi. Si articola con l'ingresso che dà accesso al *Vano 1*, che ha gli impianti per un locale cucina, un corridoio su cui si affacciano altri due vani e un bagno. Le aperture sono poste su due lati. Dal vano 1 e dal vano 3 si accede ai due balconi presenti di circa 5 e 8 mq ciascuno. L'altezza interna è pari a ml 2,90.

Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo civile: pareti in intonaco liscio con finitura in pittura colorata, pavimento in laminato sovrapposto a quello originale, porzioni di controsoffittatura con illuminazione a faretti, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio senza taglio termico (nel vano 1), in legno senza taglio termico con persiane fisse (negli altri vani). Il bagno è completo di lavabo, bidet, w.c, doccia. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta dotato di: impianto elettrico; impianto di acqua calda e riscaldamento con caldaia autonoma a gas-Gpl condominiale con contatore (radiatori in ghisa, non presenti nel vano1).

Il "taglio commerciale" dell'alloggio è buono in quanto esso è di medie dimensioni e di buona vivibilità.

5. Quarto quesito: STATO DI POSSESSO .

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 il pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta occupata dal sig. XXX, nato a XXXXXX , terzo occupante, dove vi esercita l'attività di studio legale. Alla data del sopralluogo consegna alla sottoscritta un contratto di comodato d'uso gratuito dell'immobile ad uso abitativo datato 1/04/2020, con valenza decennale. Tale contratto non risulta registrato (*allegato L*)

6. Quinto quesito: FORMALITÀ GRAVANTI SUI BENI A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

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

- a) domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- b) atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;*

- c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
- e) esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.
- f) esistenza di diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto

Sul bene non grava alcuna formalità

7. Sesto quesito: FORMALITÀ GRAVATI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI.

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.*

La formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati sono:

- I. Iscrizione di ipoteca volontaria** per la somma complessiva di euro 137.320,00 a favore di **Banca Carime SPA** con sede a Cosenza, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 68.651,31 concesso ai coniugi XXX in forza dell'atto per notaio Scordamaglia Domenico con sede a Vibo Valentia del 11/03/2014 iscritta presso la Conservatoria di RR.II.di in data 12/03/2014 ai nn° 1396/63 .
- II. Trascrizione di atto giudiziario.** Pignoramento del 12/10/2021 rep. 1287, trascritto in data 11/11/2021 ai nn. 6146/5358, la società **Sirio NPL SRL** con sede a Conegliano (TV), contro **XXX**, nati a XXXX rispettivamente il XXXe XXX per la quota pari ad ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

I costi per le cancellazioni delle formalità non opponibili all'acquirente riguardano n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento immobiliare.

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

– Imposta Ipotecaria (n° 1 ipoteca x 35€).....	€	35,00
– Cancellazione pignoramento (n°1 pignoramenti x 268€).....	€	268,00
– il totale delle spese di cancellazione delle formalità è stimato quindi complessivamente in	€	303,00

8. Settimo quesito: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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. 47/1985 e n. 724/1994 e sui 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. 47/1985 ed all'art. 46 del d.lgs. 378/2001: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (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.

• Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 381 del 16/12/1991
- concessione edilizia n. 398 del 19/03/1992

Gli elaborati grafici rilasciati dall'Ufficio tecnico del Comune di Tropea, inerenti tali concessioni, presentano la progettazione di un edificio diverso da quello realizzato.

È presente un progetto di Variante in corso d'opera, totalmente conforme allo stato dei luoghi, su cui la commissione edilizia comunale ha rilasciato parere favorevole in data 30/06/1992. Non è stata trovata nel fascicolo la concessione edilizia della variante.

In relazione all'unità immobiliare con la ristrutturazione avvenuta nel 2019 sono state apportate modifiche con l'erezione di due pareti in cartongesso. Tali pareti possono essere demolite e riportare la situazione allo stato iniziale.

Certificato di abitabilità

Dalle ricerche effettuate non è stato ritrovato alcun certificato di agibilità.

9. Ottavo quesito: VARIAZIONI CATASTALI

7. 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;

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non emergono discrepanze di grande rilievo. Sono state erette due pareti in cartongesso che possono essere demolite. Non si ritiene quindi necessario avviare una pratica di variazione catastale, anche perché tale variazione non porta a modificare superfici e rendita.

10. Nono quesito: PRESENZA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

8. Provveda a 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 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 22/01/2008 n° 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Non è presente l'attestato di prestazione energetica, e non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti. L' A.P.E. sarà prodotta dalla sottoscritta all'aggiudicazione del lotto di vendita, previa consegna del Libretto della caldaia da parte dei debitori.

11. Decimo quesito: STIMA DEL VALORE E COSTITUZIONE DI LOTTI DI VENDITA.

10 .Provveda ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di ogni altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio pare sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima adottato (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 condizioni di stima, ivi compresa la riduzione 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 le eventuali spese condominiali insolute;

- **Divisioni in Lotti di vendita**

Visto l'unicità del bene si procederà alla vendita del compendio pignorato in un unico Lotto, qui sinteticamente indicato:

LOTTO UNICO: Abitazione di tipo economico, ubicata al secondopiano di un più ampio fabbricato a tre piani fuori terra più seminterrato, sito in Comune di Tropea (VV), Via Giordano Bruno n .6, Località Vicce, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 1, particella 688 sub24, Categoria A/3.

- **Superficie commerciale**

Tale superficie è determinata secondo le usuali convenzioni, applicando cioè un coefficiente di 0,50 per le murature di confine, pareti portanti interne e perimetrali, un coefficiente di 1 per i tramezzi interni, un coefficiente di 0,30 per i balconi. Si precisa inoltre che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per il lotto di vendita deve intendersi come "valore a corpo" e non "a misura", quindi invariabile rispetto all' unità immobiliare visionata nel novembre 2022. Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Secondo	Abitazione	100,00 mq	1	100,00 mq
	Balconi	12,00 mq	0,3	4,00 mq
CONSISTENZA TOTALE				104,00 mq

Criterio di stima e valutazione

La stima del valore di mercato del bene in questione sarà effettuata attraverso due procedimenti:

A. metodo diretto: è un metodo sintetico comparativo, considerata l'ordinarietà della unità immobiliare. Tale procedimento di valutazione si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche simili che sono state recentemente compravendute o stimate e quindi di prezzo o valore noto, attraverso la seguente formula:

$$V_{commerciale1} = Superficie\ commerciale \times V_{valore\ unitario}$$

B. metodo indiretto: un secondo procedimento, che darà la possibilità di verifica del risultato conseguito, si articolerà attraverso l'utilizzo dell'approccio indiretto. Tale metodo è quello basato sulla capitalizzazione del reddito, che tiene conto di un opportuno saggio lordo di fruttuosità, in linea con quello ordinario corrente sul mercato, attraverso la seguente formula

$$V_{commerciale2} = R_{reddito\ annuo} / r_{saggio\ di\ capitalizzazione}$$

dove:

$$R_{reddito\ annuo} = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

RI = reddito annuo lordo

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

Tr = Tributi vari (IMU, TASI, tasse comunali, ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Esposta la metodologia che si seguirà per pervenire a due diversi risultati, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media dei due risultati.

$$V_{commerciale} = \frac{V_{commerciale1} + V_{commerciale2}}{2}$$

A. Metodo diretto: Stima sintetica comparativa

Per la valutazione si è proceduto effettuando un'indagine di mercato incentrata presso Agenzie Immobiliari ubicate a Vibo Valentia e Tropea basate su offerte e vendite per abitazioni siti in prossimità dei beni in oggetto. Da tali consultazioni è emerso che il valore di vendita di appartamenti simili ubicati nella stessa zona oscilla **tra un minimo di 1.300 euro ad un massimo di 1.900 euro a metro quadro.**

Si sono inoltre consultati i valori OMI (*allegato J*) relativi al comune di Tropea, che riporta per i locali a destinazione abitazione di tipo economico i seguenti valori

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio					
<i>Tropea (VV) – 1° semestre 2022 zona D2- Periferica/largo Migliarese, via Umberto I, Ospedale, degli Orti, c.da Marina Vescovado</i>					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	Normale	1100	1450	4.3	5.7

Per poter determinare il valore unitario di mercato attribuibile al bene oggetto di stima i dati economici rilevati, attraverso un processo di omogeneizzazione, vengono comparati con l'unità immobiliare da valutare in funzione delle seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche estrinseche

a) Localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanze pedonali di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, livello di riqualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito ecc.

b) Posizione: l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale

panoramicità, prospicienza.

- *Caratteristiche intrinseche*

c) *Tipologiche*: età dell'edificio, tipologie e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensione forma e distribuzione interna degli ambienti, dimensione e forma delle aperture dei vani, degli spazi scoperti privati e condominiali, caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici, rifiniture, ristrutturazione, altezza di piano.

d) *Produttive*: presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsiasi natura, necessità di idonee opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presenza di vincoli ambientali e idrologici.

Considerati le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire un valore unitario di 1.500,00 €/mq.

Avremo dunque, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale 1}} = S_{\text{commerciale}} \times V_{\text{medio ragguagliato}}$$

$$V_{\text{commerciale 1}} = 104 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 156.000,00$$

B. Metodo Indiretto: *capitalizzazione del reddito*

Il procedimento di stima indiretta basato sulla capitalizzazione dei redditi prevede la conoscenza di due elementi fondamentali:

R = reddito annuo continuo e sicuro ricavabile dall'immobile

r = saggio lordo di fruttuosità

da cui poter ottenere il valore commerciale attraverso la formula :

$$V_{\text{commerciale2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

Gli immobili si considerano locabili a libero mercato per cui applicheremo la formula

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

La stima del più probabile valore di locazione dell'immobile è stata effettuata attraverso il procedimento di *metodo sintetico comparativo*, considerata

l'ordinarietà dell'unità immobiliare, supportato dai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari *sopra riportate*, che indicano come valore di locazione (€/mq x mese) per i locali a destinazione abitazione di tipo economico, min. €/mq 4.3 e max. €/mq 5.7 al mese. Considerate le varie caratteristiche si può ritenere opportuno attribuire **un valore unitario pari ad euro 5.5 a metro quadro per mese**, che moltiplicato per la superficie pari a 104 mq darà un canone mensile pari a euro 572,00.

Ne segue che il reddito annuo lordo è:

$$R_{\text{reddito lordo annuo}} = € 572,00 \times 12 = 6.864,00$$

Calcolando le detrazioni

$$Q = € 6.864,00 \times 7\% = € 480,48$$

$$\text{Servizi} = € 6.864,00 \times 7\% = € 480,48$$

$$Tr = € 6.864,00 \times 7\% = € 480,48$$

$$\text{Amm/ne} = € 6.864,00 \times 2\% = € 137,28$$

$$\text{Sf e Ines} = € 6.864,00 \times 2\% = € 137,28$$

$$I2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0,07 = € 60,06$$

Per cui:

$$R_{\text{redd.annuo}} = RI - \text{Detr.} = € 6.864,00 - € 1.776,06 = € 5.088,00$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Esso è fissato pari a : **r = 3,0%**

Avremo, con le dovute approssimazioni:

$$V_{\text{commerciale2}} = R_{\text{reddito annuo}} / r_{\text{saggio di capitalizzazione}}$$

$$V_{\text{commerciale 2}} = € 5.088,00 / 3,0\% = 169.600,00$$

Valutazione LOTTO

Il più probabile valore attribuibile ad essi è quello derivante dalla loro media

aritmetica, con le dovute approssimazioni

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}}}{2}$$

$$V_{\text{commerciale}} = \frac{156.000,00 + 169.600,00}{2} = € 162.800,00$$

A tale valore viene applicata una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

$$V_{\text{commerciale}} = € 162.800,00 - 10\% = € 147.000,00$$

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO
€ 147.000,00
(centoquarantasettemilaeuro)

12. Undicesimo quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

11 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 pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile in oggetto è ubicato in un più ampio fabbricato dove sono presenti varie unità abitative. Alla data del sopralluogo è stato riferito che non è costituito un condominio.

13. Dodicesimo quesito: PER CIASCUN LOTTO FORMALITÀ DA CANCELLARSI.

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

Sul lotto dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- I. **Iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di RR.II. di in data 12/03/2014 ai nn° 1396/63.
- II. **Trascrizione di atto giudiziario**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/11/2021 ai nn. 6146/5358

14. Tredicesimo quesito: VOLTURA DEI BENI.

13. *Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario*

I dati necessari per la presentazione della voltura catastale all'Agenzia del Territorio sono:

Dati Catastali - Dati Anagrafici degli acquirenti - Atto di Compravendita

Di seguito vengono indicati i dati catastali:

Comune Censuario Tropea - Catasto Fabbricati - **Foglio 1 part.IIa
688 sub. 24 Cat. A/3''.**

Il costo per la voltura è € 149,00

15. Quattordicesimo quesito: SMALTIMENTO IN BASE ALLA NORMA

12. *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.)*

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

16. Quindicesimo quesito: POSSIBILITÀ DI CONVERTIRE LA DESTINAZIONE D'USO.

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

Non vi è necessità di convertire la destinazione d'uso degli immobili poiché corrispondente a quella per cui sono stati autorizzati

17. Sedicesimo quesito: ESISTENZA DI CONTRIBUTI REGIONALI

16. *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggio, quantificandone il valore.*

Non sono stati concessi contributi regionali o comunitari.

18. Diciassettesimo quesito: ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

17. *dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita*

Non vi sono ulteriori informazioni utili.

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimando a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Vibo Valentia 23 marzo 2023

In fede
IL C.T.U.

.....
(*arch. Paola Baldo*)